



**REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA JOSIPDOL
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 372-02/22-01/1

URBROJ: 2133-13-4-23-4

Josipdol, __. _____ 2023.

Na temelju odredbi članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda, 22/00 - Odluka Ustavnog suda, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), članka 6. stavka 8., članka 33. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 30. Statuta Općine Josipdol ("Glasnik Karlovačke županije", broj 12/21 i 40/21), Općinsko vijeće Općine Josipdol, na __. sjednici održanoj dana __. _____ 2023. godine, donosi

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Josipdol

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Josipdol i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Josipdol, kao i poslovnog prostora na kojem Općina Josipdol ima pravo raspolaganja ili korištenja, zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, te druga pitanja vezana za korištenje, uporabu i raspolaganje poslovnim prostorom.

Članak 2.

- (1) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se:
 - poslovne zgrade,
 - poslovna prostorija,
 - garaža i
 - garažno mjesto.
- (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (3) Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.
- (4) Garaža je prostor za smještaj vozila.
- (5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

(6) Poslovnim prostorom se smatraju i otvoreni prostori koji se nalaze u sklopu poslovnog prostora, ako služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

(7) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 3.

(1) U svrhu utvrđivanja visine zakupnine, određuju se zone atraktivnosti.

(2) Za područje Općine Josipdol utvrđuju se 2 zone:

I ZONA - obuhvaća naselje Josipdol, Oštarije, Carevo Polje, Munjava, Munjava Modruška, Salopeki Modruški, Skradnik.

II ZONA - obuhvaća naselja Cerovnik, Modruš, Vojnovac, Istočni Trojvrh, Sabljaki Modruški, Trojvrh, Vajin Vrh.

(3) Prema vrstama djelatnosti poslovni prostor se kategorizira u 5 grupa djelatnosti i to:

I grupa - ugostiteljstvo

II grupa - trgovina

III grupa - uredske i sl.

IV grupa - zanatstvo

V grupa - skladišni prostor.

Članak 4.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Josipdol upravlja Općinski načelnik na način propisan Zakonom.

Članak 5.

Za provedbu odredaba ove Odluke nadležan je Općinski načelnik koji:

1. utvrđuje zakupninu,
2. donosi upute za provedbu natječaja,
3. donosi zaključak u svezi korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine,
4. imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za dodjelu prostora,
5. donosi suglasnost o podzakupu i proširenju djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima,
6. donosi i druge potrebite akte sukladno ovoj Odluci i Zakonu.

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim i pravnim osobama, u trajanju najmanje jednu, a najduže deset godina.

OVLAŠTENA TIJELA U SVEZI DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 7.

Poslove u svezi davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Josipdol obavljaju Općinski načelnik i nadležno upravno tijelo Općine Josipdol.

Članak 8.

Općinski načelnik:

- utvrđuje namjenu i način korištenja poslovnih prostora,
- raspisuje i objavljuje natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora,
- donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude u zakup,
- donosi odluku o odustanku, odnosno raskidu ugovora o zakupu,
- donosi odluku o mogućnosti obavljanja druge djelatnosti, proširenju ili smanjenju opsega djelatnosti u određenom poslovnom prostoru,
- obavlja druge poslove predviđene ovom Odlukom.

Članak 9.

Nadležno upravno tijelo Općine Josipdol:

- vodi evidenciju poslovnih prostora, zakupnika i ugovora o zakupu,
- obavlja poslove u vezi sa zaključivanjem ugovora,
- prati plaćanje zakupnina i poduzima mjere za naplatu,
- obavlja nadzor namjenskog korištenja poslovnih prostora od strane zakupnika,
- utvrđuje uvjete za pokretanje postupka i pokreće postupak za iseljenje osoba koje su bespravno u poslovnim prostorima,
 - pokreće postupak za prestanak ugovora o zakupu,
 - preuzima posjed i obavlja predaju posjeda poslovnog prostora,
 - prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora,
 - prati stanje uređenja i održavanja poslovnog prostora te poduzima mjere za uređenje i održavanje poslovnih prostora,
 - priprema tekst javnog natječaja,
 - izrađuje prijedlog ugovora o zakupu za Općinskog načelnika,
 - vodi ostale administrativne poslove vezano uz zakup poslovnog prostora.

Članak 10.

Poslove u svezi davanja u zakup, a osobito provedbe postupka natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu pravnih osoba kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Josipdol, obavljaju nadležna tijela tih pravnih osoba utvrđena njihovim aktima uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke te sukladno Zakonu.

NAČIN ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 11.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem (u daljnjem tekstu: natječaj) i to prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Josipdol te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Josipdol, ako je to u interesu i cilju

općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a visinu zakupnine određuje odlukom općinski načelnik.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina Josipdol kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Josipdol za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom Josipdol ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(4) Zakupnik iz stavka 3. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Josipdol najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Josipdol dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(6) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka ili ako Općina Josipdol pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(7) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

(8) Uvjeti i postupak natječaja određuju se ovom odlukom.

(9) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik, odnosno od njega ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Josipdol nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(10) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

(11) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(12) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(13) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 12.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Općinski načelnik, osim za poslovni prostor pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, a za koje odluku donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 13.

(1) Javni natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i na web stranici Općine, a može se objaviti i u dnevnom tisku.

- (2) Objava sadržava sljedeće:
1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
 2. postojanje prvenstvenog prava,
 3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
 4. vrijeme i mjesto otvaranja pismenih ponuda,
 5. početni iznos mjesečne zakupnine,
 6. iznos pologa za ozbiljnost ponude koji treba položiti svaki sudionik, a koji iznos određuje Općinski načelnik, rok i način plaćanja,
 7. rok do kojeg se može podnijeti pismena ponuda u javnom natječaju,
 8. dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor,
 9. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Općine Josipdol, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
 10. odredbu da je opunomoćenik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati natječaju,
 11. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja preuzeti poslovni prostori i sklopiti Ugovor o zakupu. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu, te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti.
 12. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za prostor koji je predmet natječaja, a koje pravo nije realizirala, odnosno ako je odustala od ugovora o zakupu za navedeni prostor.
 13. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, te početka plaćanja zakupnine.
 14. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Općini Josipdol ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Josipdol, po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 14.

- (1) Povjerenstvo za provedbu natječaja prikuplja ponude i predlaže najpovoljnije ponuđače.
- (2) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.
- (3) Administrativne i stručne poslove za Povjerenstvo i Općinskog načelnika obavljat će nadležno upravno tijelo Općine Josipdol.

Članak 15.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona koja udovoljava općim i posebnim uvjetima natječaja, te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 16.

(1) Prikupljanje pismenih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili predajom istih u pisarnicu u zatvorenoj omotnici uz naznaku: „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.

(2) Ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno tvrtku ili naziv ponuditelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta,

2. oznaku poslovnog prostora,

3. ponuđenu mjesečnu zakupninu.

(3) Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu odnosno upisu u odgovarajući registar,

2. dokaz o plaćenom pologu za ozbiljnost ponude,

3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),

4. dokaz o prvenstvenom pravu, ako isto postoji,

5. ostali dokazi.

Članak 17.

(1) Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno obavljenim natječajem.

(2) Na početku otvaranja ponuda utvrđuje se koliko je ponuda prispjelo i koji su od ponuditelja nazočni.

(3) Po utvrđenju iz prethodnog stavka, pristupa se otvaranju omotnica, utvrđivanju pravovremenosti i potpunosti ponude te čitanju sadržaja svake ponude.

(4) Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanosti i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

(5) Ponude koje se utvrde kao valjane, Povjerenstvo razmatra poredbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

(6) Ako se na natječaj dostavi samo jedna ponuda, koja se ocijeni kao valjana i pravovremena, Povjerenstvo utvrđuje tu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

(7) Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

(8) Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provodi se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

(9) U slučaju izostanka kojeg od ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će odrediti naknadno, te o tome izvijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom, s time da se ponuditelju koji je bio nazočan otvaranju ponuda valjana može priopćiti usmenim putem vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, ukoliko isto bude određeno do okončanja sjednice, te se u tom slučaju takvom ponuditelju neće dostavljati posebna pismena obavijest.

Članak 18.

(1) Usmeno nadmetanje povodi se na način da Povjerenstvo na početku istog utvrđuje koji su ponuditelji sudionici usmenog nadmetanja, te čita njihove pismene ponude.

(2) Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

(3) Najmanji iznos povećanja prvotne pismene ponude iznosi 10% ponuđene mjesečne zakupnine u pismenoj ponudi.

(4) Usmeno nadmetanje okončat će se protekom dvije minute od stavljanja najpovoljnije ponude.

Članak 19.

(1) U tijeku postupka natječaja Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja iz članka 11. ove Odluke ostvaruje prvenstveno pravo zakupa.

(2) Ako ponuditelj za koga se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pismenim putem pozvati radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvat najviše postignute zakupnine.

(3) Na način iz prethodnog stavka postupit će se i kad osoba koja ostvaruje prvenstveno pravo ne pristupi na usmeno nadmetanje, iako je uredno pozvana.

Članak 20.

(1) U postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o poslovnom prostoru, početnoj visini zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti.

(2) Zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

(3) Zapisnik se dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja Odluke o prijvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 21.

(1) Ponuditeljima će se uplaćeni iznos pologa za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prijvatu njihove ponude iz članka 19. ove Odluke odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora gube pravo na povrat uplaćenog pologa za ozbiljnost ponude, a Općinski načelnik može izabrati drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STANA

Članak 22.

(1) Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a sadržava klauzulu ovršnosti i ima snagu ovršne isprave.

(2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Josipdol ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Josipdol, po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

(4) Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac je dužan dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

(5) Ugovor o zakupu sadrži:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen
- iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima
- pretpostavke i način izmjene zakupnine
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 23.

(1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

(2) U slučaju smrti zakupnika njegovi nasljednici (bračni drug, izvanbračni drug, djeca, unuci, posvojenici i pastorc i zakupnika) mogu stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmire dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da nastave koristiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost.

(3) U slučaju promjene pravnog položaja zakupnika pravna osoba koja nastane tom promjenom može stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmiri dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

Članak 24.

(1) Zakup poslovnog prostora prestaje na način predviđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

(2) Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga ne koristi prostor duže od 30 dana,
- ako se poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako zakupnik izgubi pravno na obavljanje djelatnosti.
- ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Općinskog načelnika.

Članak 25.

(1) O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje Općinski načelnik.

(2) Promjena djelatnosti može se odobriti pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
2. da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženi sredstva, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti,
3. da zakupnik nije već izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prijebaj sa zakupninom,
4. da zakupnik uredno plaća zakupninu.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 26.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine nadležna tijela u čijoj je nadležnosti raspolaganje poslovnim prostorom, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, mogu prodati samo na osnovi odredbi glave V. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA), te na temelju javnog natječaja, objavljenog na oglasnoj ploči Općine, u dnevnom tisku i na web stranici Općine, prikupljanjem pisanih ponuda i po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak ovlašten za procjenu vrijednosti nekretnina, ukoliko isti nije prodan sukladno odredbama glave V. Zakona.

Članak 27.

(1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se obaviti isključivo jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(2) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 33. Zakona, i:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi.

- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

(3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 28.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine

nadležno tijelo iz članka 26. donosi:

- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno.

Članak 29.

(1) Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju poslovnog prostora obavezno sadrži:

- oznaku i površinu poslovnog prostora,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja pologa za ozbiljnost ponude,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

(2) U slučaju da dva ili više ponuditelja daju istu ponudu za isti poslovni prostor, a ne može se utvrditi prednost pojedinog ponuđača, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

(3) Usmeno će se nadmetanje u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka provesti nakon otvaranja svih omota s pisanim ponudama na istom ročištu Povjerenstva ukoliko su prisutni ponuditelji koji su dali iste ponude, a ako nisu prisutni tada na novom ročištu na koje će biti pozvani.

Članak 30.

Visina početne natječajne cijene za poslovni prostor koji se prodaje putem javnog natječaja određuje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak ovlašten za procjenu vrijednosti nekretnina.

Članak 31.

(1) Natječaj o prikupljanju pisanih ponuda se objavljuje na oglasnoj ploči Općine, u dnevnom tisku i na web stranici Općine.

(2) Natječajni postupak provodi nadležno upravno tijelo Općine Josipdol.

Članak 32.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu poslovnog prostora, te eventualne terete na istoj,
- početnu natječajnu cijenu,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- iznos i način plaćanja pologa za ozbiljnost ponude, uz naznaku da se polog ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Općini Josipdol ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Josipdol, po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 33.

(1) Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj koverti s oznakom „Ne otvaraj - javni natječaj“ u pisarnicu Općine.

(2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

(3) Prispjele ponude utvrdit će se na ročištu Povjerenstva za provedbu natječaja, koja se ne može održati prije proteka 3 dana od dana proteka roka za podnošenje ponuda.

(4) U ponudi ponuditelj mora navesti ime i prezime, prebivalište ili boravište odnosno naziv i sjedište, ako je pravna osoba, oznaku poslovnog prostora i ponudenu cijenu, te uz ponudu priložiti dokaz o državljanstvu, ako je fizička osoba, rješenje o upisu u sudski registar - pravna osoba, dokaz o uplaćenom pologu za ozbiljnost ponude, te dokaz o ispunjavanju posebnih uvjeta ako su utvrđeni u oglasu.

(5) Svaki ponuditelj može se natjecati za sve poslovne prostore koje su predmet kupoprodaje.

Članak 34.

(1) Prilikom podnošenja ponude, plaća se polog za ozbiljnost ponude. Polog za ozbiljnost ponude iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

(2) Potvrda o uplati pologa za ozbiljnost ponude ili garancija banke u iznosu potrebnog pologa za ozbiljnost ponude da će banka na zahtjev Općine isplatiti iznos pologa, mora biti dostavljena uz ponudu.

(3) Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat pologa za ozbiljnost ponude.

(4) Ponuditeljima će se uplaćeni iznos pologa za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

Članak 35.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu uplatiti na žiro račun Općine najduže u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora.

(2) Uplata kupoprodajnog iznosa određenog poslovnog prostora može se izvršiti isključivo jednokratnom uplatom.

Članak 36.

(1) Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo koje se sastoji od tri službenika općinske uprave imenovanih po pročelniku nadležnog upravnog tijela.

(2) O postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik.

Članak 37.

(1) Povjerenstvo za provedbu natječaja će na ročištu najprije utvrditi da li je tekst natječaja propisno objavljen, koliko je ponuda zaprimljeno, da li su ponude predane u roku i koji su ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici prisutni na ročištu Povjerenstva.

(2) Nakon otvaranja svakog omota, Povjerenstvo će upoznati prisutne ponuditelje sa sadržajem ponude. Jednom dostavljene pisane ponude ponuditelja, ne mogu se mijenjati ni podnositi nove ponude.

(3) Povjerenstvo neće uzeti u obzir zakašnjele ponude, neuredne (bez dokaza o uplati pologa za ozbiljnost ponude, bez naznake poslovnog prostora, bez konkretne cijene i sl.), te će u zapisnik utvrditi njihovu nevaljanost.

(4) Povjerenstvo vodi zapisnik o svom radu koji potpisuju prisutni članovi Povjerenstva, zapisničar i prisutni ponuditelji, tj. njihovi ovlašteni predstavnici.

Članak 38.

(1) Povjerenstvo za provedbu natječaja dostavit će nadležnom tijelu zapisnik s ročišta, te prijedlog odluke s obrazloženjem, koje donosi odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude.

(2) Odluka će se dostaviti svim ponuditeljima.

Članak 39.

Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se i odredbe ove Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

Općinski načelnik može dati na uporabu poslovne prostore u vlasništvu, odnosno s pravom korištenja ili raspolaganja Općine pravnim osobama kojih je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim ili sličnim organizacijama od općinskog i županijskog interesa.

Članak 41.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Josipdol".

Predsjednica Općinskog vijeća

Andelina Božičević, prof. reh.

OBRAZLOŽENJE

uz prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Josipdol

1. Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje ovog akta sadržan je u odredbi članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99 - Odluka Ustavnog suda, 22/00 - Odluka Ustavnog suda, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - pročišćeni tekst), članka 6. stavka 8., članka 33. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 30. Statuta Općine Josipdol ("Glasnik Karlovačke Županije", broj 12/21 i 40/21) kojim je propisana nadležnost Općinskog vijeća Općine Josipdol za donošenje ovog akta.

2. Ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovim aktom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predloženi način

Ovaj prijedlog akta pokrenut je radi određivanja uvjeta za davanje u zakup ili kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Općine Josipdol, a isti opći akt je Općina Josipdol bila obvezna donijeti, sukladno članku 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18), **još do 16. veljače 2012. godine.**

Zbog navedenih razloga predlaže se Općinskom vijeću Općine Josipdol da raspravi i usvoji dostavljeni Prijedlog akta.

3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje akta, te način njihova osiguranja

Dodatna sredstva u Proračunu Općine Josipdol za ostvarenje predloženog akta nisu potrebna.

4. Tekst prijedloga akta s obrazloženjem

U prilogu se dostavlja tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Općine Josipdol