

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine RH br. 125/11) i članka 32. Statuta Općine Podcrkavlje ("Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije" br. 4/13) Općinsko vijeće Općine Podcrkavlje na svojoj 15. sjednici, održanoj 08. travnja 2015. godine, donosi

## **O D L U K U**

### **o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podcrkavlje**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

- (1) Ovom Odlukom uređuje se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Podcrkavlje (u daljnjem tekstu: Općina), zakup poslovnih prostora na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja i zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.
- (2) Ova se Odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora za razne namjene, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.
- (3) Pod kupoprodajom poslovnog prostora smatra se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

##### **Članak 2.**

- (1) Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrade, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

#### **II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

##### **Članak 3.**

- (1) Poslovni prostori u vlasništvu Općine, kao i poslovni prostori kojima Općina raspolaže, daju se u zakup putem javnog natječaja.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.
- (3) Općina će, iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.
- (4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će, nakon stupanja u posjed raspisati javni natječaj za poslovni prostor sa početnim iznosom najamnine koji ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.
- (5) Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana. U navedenim slučajevima, korisnik poslovnog prostora podnosi pisanu zamolbu općinskom načelniku o trajanju i svrsi, najkasnije 8 dana prije održavanja, o čemu općinski načelnik donosi rješenje. Odluku o visini naknade donosi općinski načelnik, uz suglasnost Općinskog vijeća.

##### **Članak 4.**

- (1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini kao i obveze koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (voda, struja,...) osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama stavka 2. i 3. ovog članka ništetan je.
- (5) Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje općinski načelnik ili osoba koju ovlasti.
- (6) Općina je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

#### **Članak 5.**

- (1) Ugovor o zakupu treba sadržavati:
  1. naznaku ugovornih strana,
  2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
  3. podatke o poslovnom prostoru,
  4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
  5. visinu ugovorene mjesečne zakupnine,
  6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.), koji se plaćaju po rokovima dospijeća istih,
  7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
  8. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
  9. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10) u mjesecu,
  10. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci općinskog načelnika i u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu,
  11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
  12. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju,
  13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
  14. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uloženi sredstava,
  15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Općine,
  16. odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika,
  17. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
  18. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

#### **Članak 6.**

- (1) Početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom utvrđuje se prema području u kojem se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, te prema površini poslovnog prostora i etaži zgrade na kojoj se nalazi.
- (2) Rješenje o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine koji se daju u zakup i/ili privremeno korištenje donosi općinski načelnik, uz suglasnost Općinskog vijeća.
- (3) U posebnim slučajevima, općinski načelnik može posebnim Zaključkom odrediti cijenu zakupnine koja je različita od cijene zakupnine iz Rješenja, i to pod komercijalnim ili pogodovanim uvjetima, uključivo i bez naknade.

#### **Članak 7.**

- (1) Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje općinski načelnik, ili se ista određuje po okončanju postupka javnog natječaja za zakup poslovnog prostora.
- (2) Iznimno, Općinsko vijeće može propisati da se poslovni prostor u zgradama u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

#### **Članak 8.**

- (1) Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.
- (2) Ako zakupnik koristi poslovni prostor iz članka 7. ove Odluke za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a Općina će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.
- (3) Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, općinski načelnik može, osim za poslovni prostor iz članka 7. ove Odluke, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da:
  - zakupnik podmiri sva dugovanja prema Općini uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora (voda, struja...),
  - zakupnik prihvati povećanu cijenu zakupnine ukoliko nova djelatnost spada u viši razred plaćanja.
- (4) U slučaju izmjene ili dopune namjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.

#### **Članak 9.**

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.
- (2) Ukoliko se poslovni prostor ili dio poslovnog prostora daje u podzakup, zakupnik je obavezan podnijeti zahtjev o tome, pisanim putem, općinskom načelniku.
- (3) Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.
- (4) Zakupnik iz članka 17. stavak 2. ove Odluke, koji je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, ne može dati poslovni prostor u podzakup.

#### **Članak 10.**

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini poslovni prostor u zatečenom stanju ako nije drugačije ugovoreno.
- (2) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje nije Općina priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

### **III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP**

#### **Članak 11.**

- (1) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi općinski načelnik, na temelju uvjeta iz ove Odluke.
- (2) Odlukom iz prethodnog stavka utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.
- (3) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja općinski načelnik donosi na prijedlog Povjerenstva za zakup i prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Podcrkavlje (u nastavku: Povjerenstvo).
- (4) Povjerenstvo se sastoji od 3 (tri) člana.
- (5) Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja službenik Jedinog upravnog odjela Općine Podcrkavlje.

#### **Članak 12.**

- (1) Na temelju odluke općinskog načelnika oglas o raspisivanju natječaja za zakup objavljuje se u javnom glasilu i na web stranicama Općine Podcrkavlje.
- (2) Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave u dnevnom tisku.

### **Članak 13.**

(1) Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
3. početni iznos zakupnine mjesečno po m<sup>2</sup>,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. iznos jamčevine koju treba uplatiti svaki sudionik natječaja,
7. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor,
8. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema Općini,
10. odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do otvaranja ponuda Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati istom,
11. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka općinskog načelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine,
12. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te, ukoliko izabrani ponuđač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine,
13. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
14. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (mjenica, garantni polog, bankovna garancija ili slično),
15. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
16. odredbu o načinu i roku dostave zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
17. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec,
18. odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci općinskog načelnika,
19. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci općinskog načelnika.

### **Članak 14.**

(1) Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime ili naziv ponuditelja, OIB i točnu adresu,
- naziv poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom ili naziv katastarske čestice, sukladno nazivu lokacije iz natječaja,
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju, ili ukoliko ista nije određena, opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili sl. za povrat jamčevine,
- presliku dokaza pravne sposobnosti (osobna iskaznica, izvadak iz sudskog ili obrtnog registra i sl.),
- BON 2/ SOL 2 za ponuditelje koji su u platnom prometu,
- Potvrdu Općine da nema dospjele nepodmirene obveze prema Općinskom proračunu i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora ( voda, struja,...)
- ostalu propisanu dokumentaciju.

- (2) U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

#### **Članak 15.**

- (1) Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo.
- (2) Otvaranje ponuda može biti javno.
- (3) Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.
- (4) Ponude se otvaraju prema redosljedu njihova zaprimanja.
- (5) Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može učestvovati u natječaju.
- (6) Svi podaci o ponudama unose se u zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim prostorima koji su predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.
- (7) Prisutni natjecatelji imaju pravo uvida u prispjele ponude, te pravo prigovora na rad Povjerenstva.
- (8) Eventualni prigovori se mogu uputiti Povjerenstvu u pisanom obliku u roku od 3 dana nakon otvaranja ponuda. O prigovorima rješava općinski načelnik.

#### **Članak 16.**

- (1) Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pismene obavijesti.

#### **Članak 17.**

- (1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.
- (2) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako u uvjetima natječaja za predmetni poslovni prostor prednost nema sadašnji zakupnik ili korisnik, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog općinskog prostora.
- (3) Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što općinski načelnik donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.
- (4) Natjecateljima čija je ponuda prihvaćena jamčevina će se uračunati u zakupninu.
- (5) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja zaključka općinskog načelnika o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 18.**

- (1) Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi općinski načelnik.
- (2) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.
- (3) U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

#### **Članak 19.**

- (1) Općina je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju Općina predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (3) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora i eventualni primjereni rok u kojem se određeni radovi u poslovnom prostoru mogu izvesti.

#### **IV. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA**

##### **Članak 20.**

- (1) Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

##### **Članak 21.**

- (1) Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Općine mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka Općina ima pravo na naknadu štete.
- (3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.
- (4) Zakupnik je dužan omogućiti Općini nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

##### **Članak 22.**

- (1) Za vrijeme trajanja zakupa Općina ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovništva, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove.
- (2) Općina je dužna, najkasnije 30 dana prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.
- (3) Zakupnik je dužan omogućiti Općini nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Općini slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.
- (4) Zakupnik ima pravo u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome pisano obavijestiti zakupodavca.
- (5) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u daljnjem roku od 8 dana od poslone obavijesti, prostor predati u posjed Općine, bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

##### **Članak 23.**

- (1) Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 22. stavak 1. ovog Ugovora, koji padaju na teret Općine, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.
- (2) Iznimno zakupnik ima pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti zbog radova iz članka 22. u slučaju iz stavka 1. ovog članka ako Općina ne završi sa radovima u roku navedenom u obavijesti, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje Općina nije odgovoran.
- (3) Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.
- (4) U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao Općini, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.

##### **Članak 24.**

- (1) Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev u kojem mora navesti opis radova koje želi izvesti i dostaviti ponudu odnosno troškovnik izvođača radova.

- (2) O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje nadležno tijelo Općine koje daje pisanu suglasnost za izvođenje radova.
- (3) Suglasnost iz prethodnog stavka sadrži:
- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,
  - odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,
  - odredbu da o produženju roka radova i dodatnom oslobađanju plaćanja zakupnine odlučuje općinski načelnik na pisani zahtjev zakupnika koji se dostavlja nadležnom tijelu Općine,
  - odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se ista priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane stručne službe kroz kompenzaciju sa zakupninom za vrijeme trajanja zakupa.

#### **Članak 25.**

- (1) Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetom da je:
1. zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti,
  2. za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija,
  3. općinski načelnik donio posebnu odluku o istom.
- (2) Iznimno Zakupnik može tražiti pisanu suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako istu nije sam prouzročio.

#### **Članak 26.**

- (1) Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga sa osnova zakupa poslovnog prostora, za slijedeće radove:
1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela,
  2. izgradnja sanitarnog čvora,
  3. izgradnja poda, zida i stropa,
  4. radovi na krovu,
  5. svi radovi na fasadi,
  6. posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.

#### **Članak 27.**

- (1) Po izvršenim radovima zakupnik je dužan nadležnom tijelu Općine podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih.
- (2) Eventualno priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.
- (3) Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevidom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

#### **Članak 28.**

- (1) Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini od 50% do isplate odobrenog iznosa.
- (2) Iznimno ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, općinski načelnik može odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.
- (3) Kada se radi o zakupnicima sa kojima je zakupnina ugovorena po povlaštenoj cijeni (udruge, političke stranke, umjetnici i sl.) istima se priznata ulaganja prebijaju u odnosu na komercijalnu

cijenu prema Rješenju o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakup putem javnog natječaja.

#### **Članak 29.**

- (1) Pravo na naknadu uloženi sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 24. ove Odluke, nije podnio pisani zahtjev ili nije dobio pisanu suglasnost.

#### **Članak 30.**

- (1) Na odluku nadležnog tijela Općine zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana obavijesti o izvršenoj reviziji ulaganja.
- (2) O prigovoru odlučuje općinski načelnik. Odluka općinskog načelnika je konačna.

### **V. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 31.**

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme.
- (2) Svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **Članak 32.**

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje važiti istekom roka na koji je sklopljen.
- (2) Iznimno se može sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije u roku od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 3. stavak 3. i 4. ove odluke.
- (3) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

#### **Članak 33.**

- (1) Općina će otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupnik:
  - koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
  - izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
  - ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene,
  - prestane s korištenjem poslovnog prostora, bez opravdanog razloga, duže od 2 mjeseca,
  - bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina i namjena poslovnog prostora, pregrađivanje prostora i sl.
- (2) Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:
  - kada je donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Općine ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine,
  - ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

#### **Članak 34.**

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.
- (2) Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza, bez obzira da li je dostava uspješno iskazana ili ne.
- (3) U slučaju neuspješne dostave, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti na kojoj je naznačena adresa dostave zakupnika iz ugovora o zakupu ili druga adresa o kojoj je zakupnik pisano izvjestio Općinu, ili adresa sjedišta za pravne osobe i obrtnike, a za fizičke osobe adresa prebivališta.



### **Članak 35.**

- (1) Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva.
- (2) Općina nije dužna zakupniku nadoknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

### **Članak 36.**

- (1) Prilikom predaje ispražnjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
- (2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

### **Članak 37.**

- (1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od Općine.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

### **Članak 38.**

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika ako ugovorom nije drugačije određeno.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

### **Članak 39.**

- (1) Za rješavanje spora između Općine i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnog prostora određuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Slavonskom Brodu.

## **VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 40.**

- (1) Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.
- (2) Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet (5) godina.
- (3) Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 2. ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje pet (5) godina.
- (4) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje općinskom načelniku.
- (5) Iznimno od odredbe članka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu koji je:
  - prije toga bio u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, ili
  - kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili

— morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, a sada je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

- (6) Iznimno od stavka 1. ovog članka Općina može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku koji u istom obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost. U tom slučaju poslovni prostor Općina može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno, ako nije plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji iz istog proizlaze, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zateznim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

#### **Članak 41.**

- (1) Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

#### **Članak 42.**

- (1) Općina zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99,22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09), i članku 32. i 47. Statuta Općine Podcrkavlje ("Službeni vjesnik" Brodsko- posavske županije br. 4/13.), objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.
- (2) Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.
- (3) Uvjete javnog natječaj za prodaju poslovnih prostora, posebno uvjete plaćanja kupoprodajne cijene posebnom odlukom određuje općinski načelnik odnosno, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, Općinsko vijeće.

#### **Članak 43.**

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.
- (2) Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka smatra se ona koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.
- (4) Pravo na priznavanje neamortiziranih ulaganja u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka nema zakupnik ni sadašnji korisnik koji nije dobio pisanu suglasnost Općine, kao ni onaj kojem je Općina već priznao ulaganja kroz smanjenje zakupnine ili kroz kompenzaciju sa zakupninom.
- (5) Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

#### **Članak 44.**

- (1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno prema izboru kupca.
- (2) Kada se plaćanje kupoprodajne cijene isplaćuje odjednom rok isplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok ne može biti duži od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 42. stavak 2. ove odluke.
- (4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

- (5) Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR i plaća u obrocima preračunatim po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

#### **Članak 45.**

- (1) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:
- a) izjavu kupca kojom, radi osiguranja dugujućeg iznosa u korist Općine, dopušta upis založnog prava u visini duga u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
  - b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke 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,
    - izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine,
    - izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana u korist Općine ukoliko kupac istu proda prije roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora,
    - odredbu kojom prodavatelj poslovnog 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,
    - izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine i izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodanog prostora u korist Općine.
- (2) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### **Članak 46.**

- (1) Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke dostavljaju se upravnom tijelu Općine.

#### **Članak 47.**

- (1) Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.
- (2) Poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i obveze po osnovi korištenja poslovnog prostora, te obveze prema državnom proračunu osim ako je pisano odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### **Članak 48.**

- (1) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 46. ove Odluke općinski načelnik, odnosno osoba koju on ovlasti i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

### **VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 49.**

- (1) Po odredbama ove Odluke Općina može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

#### **Članak 50.**

- (1) Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

**Članak 51.**

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje važiti *Odluka o zakupu i prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podcrkavlje* (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 11/06).

**Članak 52.**

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom vjesniku Županije Brodsko-posavske".

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE PODCRKAVLJE

KLASA:372-01/15-01/2  
URBROJ: 2178/13-01-15-1  
Podcrkavlje, 08. travnja 2015.

PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA  
Damir Miletić, ing.

*Dostaviti:*

1. *Dosje sjednica OV,*
2. *Pismohrana,*
3. *Objava «Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije»*
4. *Ured državne uprave u Brodsko-posavskoj županiji*
5. *Internet stranica Općine Podcrkavlje – [www.podcrkavlje.hr](http://www.podcrkavlje.hr)*