

Članak 45.

Tijela gradske uprave koriste nekretnine Grada u redovnom obavljanju poslova iz svog djelokruga.

Grad može dati nekretnine na korištenje i drugim pravnim osobama korisnicima gradskog proračuna, na njihov obrazložen zahtjev, o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

Grad može dati na korištenje nekretnine bez naknade i drugim pravnim osobama na njihov obrazložen zahtjev i to ukoliko je njihovo pravo propisano posebnim zakonom, o čemu se sklapa ugovor o korištenju.

Ukoliko Grad nema na upravljanju nekretnine za ostvarivanje potreba korisnika iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, može kupiti, uzeti u najam ili zakup nekretnine u skladu s potrebama podnositelja zahtjeva, ukoliko su za isto osigurana sredstva u proračunu Grada.

Mjerila i kriterije, naknadu za korištenje, podmirivanje troškova tekućeg i investicijskog održavanja nekretnina, podmirivanje troškova stjecanja, zakupa ili najma nekretnina koje se daju na korištenje pravnim osobama iz stavka 2. ovoga članka, mogu se propisati posebnom odlukom Gradonačelnika ili mogu biti sastavni dio ugovora o korištenju koje u ime Grada zaključuje Gradonačelnik.

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 46.

Sredstva ostvarena prodajom nekretnina u vlasništvu Grada po ovoj Odluci prihod su proračuna Grada.

Članak 47.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

KLASA: 023-05/15-01/16
URBROJ: 238/07-03-04/01-15-3
Dugo Selo, 17. rujna 2015.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Željko Ivaniček, v.r.

1.4.

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 125/11 i 64/15) i članka 44. stavka 1. točke 18. Statuta Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj 1/13), Gradsko vijeće Grada Dugog Sela, na 20. redovnoj sjednici, održanoj 17. rujna 2015. godine, donijelo je

ODLUKA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Dugog Sela (u daljnjem tekstu: Grad), odnosno zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

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.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada kojima upravljaju pravne osobe prema posebnim propisima, a čiji je osnivač ili suosnivač Grad, daju se u zakup putem javnog natječaja, a svi ostali uvjeti i postupak natječaja propisuju se odlukom nadležnih tijela utvrđenih aktima tih pravnih osoba.

Nadležna tijela pravnih osoba iz stavka 1. ovog članka utvrđuju početnu cijenu zakupnine ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme do 5 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, gradonačelnik Grada Dugog Sela (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) može odrediti da se određeni poslovni prostor daje u zakup na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u prostor, odnosno kada to ocijeni opravdanim.

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda, a iznimno, ako dva ili više ponuditelja s urednom ponudom ponude isti najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, usmenim nadmetanjem.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, Grad će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, najduže do 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakup prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

O slučajevima iz stavaka 2. i 3. ovog članka odlučuje Gradonačelnik zaključkom.

O raspisivanju javnog natječaja odlučuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja

Članak 6.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Javni natječaj

Članak 7.

Javni natječaj objavljuje se na web-stranici Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada na adresi Ulica Josipa Zorića 1.

Obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku, a obvezno sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- informaciju gdje se objavljuje cjeloviti tekst javnog natječaja.

Članak 8.

- Javni natječaj osobito sadrži:
- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora);
 - početni iznos mjesečne zakupnine;
 - vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
 - odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
 - mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
 - iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
 - odredbu koje se ponude neće razmatrati;
 - odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
 - odredbu da će se odmah nakon otvaranja ponuda pristupiti usmenom javnom nadmetanju, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu zakupninu;
 - odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu;
 - vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora;
 - odredbe o pravu prvenstva, odnosno prednosti, na sklapanje ugovora o zakupu;
 - rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem;
 - odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika.
- Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete.

Članak 9.

Početni iznos zakupnine utvrđuje Gradonačelnik posebnom Odlukom prilikom raspisivanja javnog natječaja.

Članak 10.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Ponudu može podnijeti i više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno javnim natječajem.

Članak 11.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Grada.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja, jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u zakupninu, a ostalim ponuditeljima vraća se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 12.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 10. ove Odluke koje u vlasništvu imaju vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila, te prometnu i vozačku dozvolu.

Članak 13.

Osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 14.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 20 dana od dana objave obavijesti iz članka 7. stavka 2. u dnevnom tisku.

Ponuda mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora;
 - podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o državljanstvu, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
 - ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine;
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne starija od 30 dana,
 - ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga prema Gradu;
 - BON-2 ili SOL-2 (podaci o solventnosti);
 - izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju da njegova ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, sklopiti ugovor o zakupu na vlastiti trošak te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja;
 - izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu i
 - drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u natječaju.
- Pisane ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.
- Na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji i njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

Članak 15.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Grada, odnosno koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna uprava te pravnih osoba koje nisu solventne.

Članak 16.

Javni natječaj uspio je i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj te ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od oglašene u javnom natječaju.

Ako javni natječaj nije uspio, natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

Članak 17.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu zakupninu i ispunjava sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

Članak 18.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, na prijedlog Povjerenstva, donosi Gradonačelnik.

Povjerenstvo može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda. Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Sklapanje ugovora o zakupu

Članak 19.

Ugovor o zakupu sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je neposredno prije sklapanja ugovora o zakupu dostaviti bjanko zadužnicu izdanu na iznos 12 mjesečnih zakupnina, potvrđenu kod javnog bilježnika kao osiguranje redovnog podmirenja zakupnine.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 20.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku kao javnobilježnička ovršna isprava i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati i sljedeće odredbe:

- odredbu o ovršnosti;
- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika;
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora;
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uloženi sredstava u poslovni prostor, a koja mu je zakupodavac kompenzirao odobrivši oslobođenje zakupnine;
- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno.

Stupanje u prava i obveze

Članak 21.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom, odnosno izvanbračnom drugu, djeci, posvojenicima ili unucima pod uvjetom da nastave s istom ugovorenom djelatnosti;
 2. zaposlenicima koji su najmanje pet (5) godina bili zaposleni kod zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljati istu ugovorenu djelatnost;
 3. pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost;
 4. pravnoj osobi uz uvjet da je dosadašnji zakupnik kao fizička osoba njen jedini osnivač.
- Stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika neće se omogućiti gore navedenim osobama koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Grada, odnosno koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna uprava.

Zajednički zakup

Članak 22.

Gradonačelnik može, za vrijeme trajanja zakupa, na zahtjev zakupnika poslovnog prostora, odobriti zajednički zakup, ako za to postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada, pod uvjetom da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a supodnositelj zahtjeva nema dugovanja prema Gradu.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno.

U slučaju odustanka jednog zakupnika s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Zakupnicima koji su sklopili ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju prava prvenstva iz članka 13. stavka 1. ove Odluke neće se odobriti zajednički zakup.

Podzakup

Članak 23.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

Iznimno, Gradonačelnik može na zahtjev zakupnika poslovnog prostora, odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup pod sljedećim uvjetima:

- da za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada;
- da se djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru koji je u zakupu i u dijelu poslovnog prostora koji je u podzakupu nadopunjuju;
- da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a da podzakupnik nema dugovanja prema Gradu.

Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup.

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup.

Zakupnicima koji su sklopili ugovor o zakupu poslovnog prostora na temelju prava prvenstva iz članka 13. stavka 1. ove Odluke neće se odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup.

Prava i obveze ugovornih strana

Članak 24.

Grad predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u vrijeme primopredaje.

Članak 25.

Sve troškove vezane za korištenje poslovnog prostora (naknada za korištenje električne energije, vode, grijanja, plina, odvoza smeća, čišćenja i održavanja, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda i drugo) snosi zakupnik prema stvarnoj potrošnji.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod tekućim održavanjem iz stavka 2. ovog članka smatra se čišćenje prostora, soboslikarski radovi, održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki), održavanje vodovoda i kanalizacije (popravlak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi), redovni servis centralnog grijanja, zamjena ventila, zamjena brava, lokota i stakla, održavanje protupožarnih aparata i slično.

Članak 26.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez odobrenja Gradonačelnika.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Prestanak zakupa

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 28.

Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- odluči poslovni prostor prodati ili s njime na drugi način raspolagati;
 - zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
 - zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od priopćenja pisane opomene zakupodavca;
 - zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji drži zakupnik;
 - zakupnik onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;
 - zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana;
 - zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora;
 - zakupnik predmetni poslovni prostor daje u podzakup, bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca.
- Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge. Otkazni rok je 30 dana.
- Ugovor o zakupu poslovnog prostora zakupodavac otkazuje putem javnog bilježnika.

Članak 29.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu poslovni prostor predati u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

Članak 30.

O vraćanju poslovnog prostora u posjed zakupodavcu sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora, stanju električnog brojlara, vodomjera i drugi podaci u vezi s korištenjem poslovnog prostora.

Davanje u zakup poslovnog prostora trgovačkim društvima u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada

Članak 31.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati u zakup trgovačkim društvima u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada bez provođenja javnog natječaja na određeno vrijeme do 5 godina i uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 1,00 kn/m².

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je snositi troškove iz članka 25. ove Odluke.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora zakupniku iz stavka 1. ovog članka donosi Gradonačelnik.

Temeljem odluke Gradonačelnika iz prethodnog stavka ovog članka sklopit će se ugovor o zakupu uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke koje se odnose na sklapanje ugovora o zakupu.

Davanje na korištenje prostora ustanovama kojima je Grad osnivač i drugim pravnim osobama

Članak 32.

Ustanovama kojima je Grad osnivač prostori se daju na korištenje temeljem posebne odluke Gradonačelnika, bez naknade i uz obvezu korisnika na plaćanje troškova iz članka 25. ove Odluke.

Pravnim osobama iz područja znanosti, kulture, odgoja i obrazovanja, zdravstva i socijalne skrbi, sporta i tehničke kulture, promicanja ljudskih prava, zaštite okoliša te drugim neprofitnim pravnim osobama od značaja za Grad, prostor se može dodijeliti na korištenje bez naknade, temeljem posebne odluke Gradonačelnika, uz obvezu korisnika prostora da snosi sve režijske troškove. Korisnik prostora se u posebnim slučajevima može osloboditi obveze plaćanja režijskih troškova posebnom odlukom Gradonačelnika.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 33.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda, a iznimno, ako dva ili više ponuditelja s urednom ponudom ponude isti najviši iznos kupoprodajne cijene za isti poslovni prostor, usmenim nadmetanjem.

Javni natječaj za prodaju poslovnog prostora raspisuje Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora koji je predmet prodaje.

Iznimno od stavka 1. ovog članka poslovni prostor prodaje se bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) kada je to propisano zakonom.

Članak 34.

Tržišnu cijenu poslovnog prostora utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada.

Tržišna cijena je početna prodajna cijena.

Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnog prostora.

Javni natječaj

Članak 35.

Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju imaju sve fizičke osobe državljanji Republike Hrvatske i državljanji država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju

ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 36.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početnog iznosa kupoprodajne cijene poslovnog prostora u korist proračuna Grada.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja, jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ostalim ponuditeljima vraća se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 37.

Na povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja, postupak i objavu javnog natječaja za prodaju poslovnog prostora, postupak i način prikupljanja pisanih ponuda te odabir najpovoljnijeg ponuditelja odgovarajuće se primjenjuju odredbe glave II. ove Odluke.

Sklapanje kupoprodajnog ugovora

Članak 38.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika, odnosno Gradskog vijeća o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

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

Članak 39.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 15 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz prethodnih stavaka ovoga članka, odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 40.

Kupac je dužan ukupnu kupoprodajnu cijenu, umanjenu za iznos uplaćene jamčevine, uplatiti u korist proračuna Grada u roku utvrđenom kupoprodajnim ugovorom, koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Neposredna prodaja

Članak 41.

Grad može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati po tržišnoj cijeni sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnog prostora koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima propisanim zakonom i ovom Odlukom.

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 dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnog prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 42.

Iznimno od odredbe članka 41. stavka 2. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od 5 godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina;

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika;

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

Iznimno od odredbe članka 41. stavka 3. ove Odluke, Grad može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost, samo ako je isti za cijeli period korištenja toga prostora plaćao naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno ako nije plaćao naknadu za korištenje i ostale troškove korištenja, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zateznom kamatama prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 43.

U slučaju neposredne prodaje pod uvjetima i u postupku iz članka 41. i 42. ove Odluke, tržišna cijena poslovnog prostora 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 priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada.

Članak 44.

Kupoprodajna cijena, u slučaju neposredne prodaje iz članka 41. i 42. ove Odluke, plaća se jednokratno ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se kupoprodajna cijena plaća jednokratno, rok isplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

U slučaju obročne otplate, rok otplate ne može biti duži od jedne (1) godine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, a kupac je dužan kao jamstvo naplate ugovora, prije njegova sklapanja, dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu u visini ugovorene cijene poslovnog prostora.

U slučaju obročne otplate ne primjenjuje se odredba članka 43. stavka 1. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR, a vrijednost (mjesečnog) obroka preračunat će se po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 45.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu i zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti ni zakupnik poslovnog prostora koji ga je dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio njegovo korištenje drugoj osobi.

Članak 46.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

Popis iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika, a isti se objavljuje na web stranici Grada i oglasnoj ploči gradske uprave Grada na adresi Ulica Josipa Zorića 1, a osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik/korisnik poslovnog prostora i slično),
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora,
3. tržišnu cijenu prostora,

4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnog prostora može preuzeti u prostorijama gradske uprave Grada na adresi Ulica Josipa Zorića 1 i na web stranici Grada.

Članak 47.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora iz članka 46. ove Odluke.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o zakupniku/korisniku (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene (jednokratno ili u mjesečnim obrocima);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga što ju je izdala nadležna porezna uprava,
- ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga prema Gradu;
- ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga prema zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza;
- dokaz o korištenju poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina;
- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje.

Članak 48.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja odluke iz stavka 1. ovog članka.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora, odnosno dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, priredaba, sajмова ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Način i uvjeti korištenja poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka utvrdit će Gradonačelnik Zaključkom za svaki pojedini slučaj.

Članak 50.

S korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada u trenutku stupanja na snagu ove Odluke, ugovorom će se regulirati međusobna prava i obveze u skladu s odredbama ove Odluke u roku od 90 dana od stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 51.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnog prostora po ovoj Odluci prihod su proračuna Grada.

Članak 52.

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu i prodaji.

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Dugog Sela.

KLASA: 023-05/15-01/17
URBROJ: 238/07-03-04/01-15-3
Dugo Selo, 17. rujna 2015.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Željko Ivaniček, v.r.

