

Na temelju odredbi iz članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 6. stavka 5., članka 33. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine" 125/11) i članka 23. Statuta Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije" 25/09) Gradsko vijeće Grada Ogulina, na sjednici održanoj dana 13. ožujka 2012. donosi

ODLUKU O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA NA PODRUČJU GRADA OGULINA

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Zakonom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Ogulina, kao i poslovnog prostora na kojem Grad Ogulin ima pravo raspolaganja ili korištenja te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Ogulina, ili poslovnog prostora na kojem Grad Ogulin ima pravo raspolaganja ili korištenja sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se:

- poslovne zgrade,
- poslovne prostorije,
- garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovnih 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 ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

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

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Pravo nazadkupnje u smislu ove Odluke je pravo prodavatelja na kupnju poslovnog prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

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.

Pod sadašnjim korisnikom u smislu članka 33. Zakona smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 3.

Za provedbu odredaba ove Odluke nadležan je Gradonačelnik Grada Ogulina koji:

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

ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 4.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Ogulina upravlja Gradonačelnik na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Članak 5.

U svrhu utvrđivanja visine zakupnine određuju se zone atraktivnosti (Prilog I-grafički prikaz).

Za područje Grada Ogulina utvrđuju se 3 zone koje obuhvaćaju:

- I. ZONA** obuhvaća područje zaštićene povijesne jezgre definirano Urbanističkim planom uređenja naselja Ogulin (UPU-1).
- II. ZONA** obuhvaća područje određeno Urbanističkim planom uređenja naselja Ogulin (UPU-1).
- III. ZONA** obuhvaća sva ostala područja i naselja na području Grada Ogulina, koja nisu obuhvaćena u I i II zoni.

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

- I. grupa – ugostiteljstvo
- II. grupa – trgovina
- III. grupa – posredničke usluge (agencije)
- IV. grupa - zanatstvo
- V. grupa – skladišni prostor

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.

Način zasnivanja zakupa

Članak 7.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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 odredbe stavka 1. ovog članka, zakupodavac 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 – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

U slučaju iz stavka 4. ovoga članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine" broj 174/04, 92/05, 2/07 – Odluka Ustavnog suda, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10 i 55/11) koje sudjeluju i udovoljavaju uvjetima iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, te ako nisu korisnici mirovine ostvarene prema tom Zakonu.

Osobe iz stavka 5. ovog članka prvenstveno pravo pri zakupu poslovnog prostora mogu ostvariti samo jednokratno.

Članak 8.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi tijelo Grada Ogulina nadležno za raspolaganje nekretninama, osim za poslovni prostor pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, a za koje odluku donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 9.

Natječaj se objavljuje u javnom glasilu, te na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Grada Ogulina.

Objava sadržava slijedeće:

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 jamčevine koju treba položiti svaki sudionik, a koji iznos određuje Poglavarstvo, 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 Grada Ogulina, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
10. odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnik, 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 ili do roka određenog po Povjerenstvu preuzeti poslovni prostor 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 Gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti.
12. 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.
13. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Karlovačkoj županiji, Gradu Ogulinu ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Grad Ogulin, 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 10.

Povjerenstvo za provedbu natječaja prikuplja ponude i predlaže najpovoljnije ponuđače.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana. Predsjedniku i članovima imenuju se zamjenici.

Administrativne i stručne poslove za Povjerenstvo i tijelo Grada Ogulina nadležno za raspolaganje nekretninama obavljat će "Stambeno komunalno gospodarstvo" d.o.o. i upravni odjel Grada Ogulina nadležan za stambeno komunalne poslove.

Članak 11.

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

Članak 12.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili predajom istih u pisarnicu u zatvorenoj omotnici uz naznaku: „NE OTVARAJ – PONUDA ZA

NATJEČAJ“.

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.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o upisu u odgovarajući registar odnosno o državljanstvu (preslika osobne iskaznice ili domovnice),
2. dokaz o plaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu, ako isto postoji,
5. potvrdu iz članka 9. točke 13. ove Odluke.

Isprave navedene u stavku 3. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili presliku.

Članak 13.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.

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

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

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

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

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

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.

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

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 valjano 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 14.

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

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

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

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

Članak 15.

U tijeku postupka natječaja Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja iz članka 9. ove Odluke ostvaruje prvenstveno pravo zakupa.

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 prihvrat najviše postignute zakupnine.

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 16.

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

Zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

Zapisnik se Gradonačelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupnu poslovnog prostora.

Članak 17.

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

Ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude iz članka 15. ove Odluke odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora bez opravdanog razloga gube pravo na povrat uplaćenog pologa za ozbiljnost ponude, a Gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj.

Članak 18.

U slučaju da nakon provedenog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora nije bilo zainteresiranih ponuđača ili su pristigle ponude s ponuđenim iznosom zakupnine nižim od početne cijene mjesečne zakupnine, tijelo koje je pokrenulo postupak može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Prava i obveze ugovornih strana

Članak 19.

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.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Karlovačkoj županiji, Gradu Ogulinu ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u

temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Grad Ogulin, 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.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

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

Ugovor o zakupu sadrži:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- 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 za koje je ugovor sklopljen,
- iznos 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 20.

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

U slučaju smrti zakupnika njegovi nasljednici (bračni drug, izvanbračni drug, djeca, unuci, posvojenici i pastorki 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.

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 ili drugi dokaz).

Članak 21.

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

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 pravo na obavljanje djelatnosti.
- ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca čini preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika.

Članak 22.

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru Gradonačelnik. Promjena djelatnosti može se odobriti pod slijedećim 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 prijebor sa zakupninom,
4. da zakupnik uredno plaća zakupninu.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 23.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada nadležna tijela u čijoj je nadležnosti raspolaganje poslovnim prostorom, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, mogu prodati samo na osnovi javnog natječaja, objavljenog na oglasnoj ploči Grada, u javnom glasilu i na internetskoj stranici Grada, prikupljanjem pisanih ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati bez natječaja sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku u smislu članka 33. Zakona, ali samo pod uvjetima i na način propisan glavom V. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA).

Članak 24.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavka 2. Zakona.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa 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 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. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

– 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.

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

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 25.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada nadležno tijelo iz članka 23. 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 nesvrshodno i neracionalno.

Članak 26.

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, odnosno da odbije sve ponude ili poništi natječaj sve do sklapanja kupoprodajnog ugovora, a sve to bez ikakvih obveza ili odgovornosti prema ponuditeljima.

U slučaju primitka dvije ili više ponuda sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.

U slučaju da dva ili više ponuditelja daju istu ponudu za isti poslovni prostor, a na način iz prethodnog stavka ovog članka ne može se utvrditi prednost pojedinog ponuđača, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

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 27.

Visina početne natječajne cijene za poslovni prostor koji se prodaje putem natječaja utvrđuje se u tom postupku, s time da početna kupoprodajna cijena ne može biti niža od početnog iznosa kupoprodajne cijene određenog posebnom odlukom tijela u čijoj je

nadležnosti raspolaganje poslovnim prostorom, ovisno o namjeni poslovnog prostora i zoni u kojoj se nalazi.

Prometna vrijednost poslovnog prostora utvrđivat će se prema odluci iz prethodnog stavka ili u slučaju potrebe na temelju procjene ovlaštenog vještaka.

U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje poslovnog prostora po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Članak 28.

Natječaj o prikupljanju pisanih ponuda se objavljuje na oglasnoj ploči Grada, u javnom glasilu i na internetskoj stranici Grada.

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje Gradonačelnik.

Članak 29.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu poslovnog prostora, te eventualne terete na istoj,
- početnu 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 zateznih kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Karlovačkoj županiji, Gradu Ogulinu ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Grad Ogulin, 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 30.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj kuverti s oznakom „NE OTVARAJ“ u pisarnicu Grada.

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

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.

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 - ako je pravna osoba, dokaz o uplaćenom pologu za ozbiljnost ponude, te dokaz o ispunjavanju posebnih uvjeta ako su utvrđeni u oglasu.

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

Članak 31.

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

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

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

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 32.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu uplatiti na žiro račun Grada najduže u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

Uplata iznosa određenog poslovnog prostora utvrđenog može se uplatiti na načina da se:

- iznosi do 100.000,00 kuna uplaćuju do najviše 6 rata,
- iznosi veći od 100.000,00 kuna uplaćuju u najviše 12 rata.

Ova mogućnost iz prethodnog stavka obvezno se navodi u tekstu natječaja.

Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijevanja do dana plaćanja.

U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz stavka 1. ovog članka, Grad može raskinuti kupoprodajni ugovor.

Članak 33.

Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje se sastoji od tri člana.

O postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik.

Članak 34.

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.

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.

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.

Povjerenstvo vodi zapisnik o svom radu koji potpisuju prisutni članovi Povjerenstva,

zapisničar i prisutni ponuditelji, tj. njihovi ovlašteni predstavnici.

Članak 35.

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

Odluka o prihvaćanju najpovoljnije ponude će se dostaviti svim ponuditeljima.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Gradonačelnik može dati na uporabu poslovne prostore u vlasništvu, odnosno s pravom korištenja ili raspolaganja Grada pravnim osobama kojih je Grad vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim ili sličnim organizacijama od gradskog i županijskog interesa.

Članak 37.

Po odredbama ovoga Zakona Grad Ogulin može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Ogulina za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 38.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 39.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Ogulina ("Glasnik Karlovačke županije", br. 21/98 i 7/09)

Članak 40.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Glasniku Karlovačke županije".

KLASA: 023-01/12-01/____
URBROJ: 2133/02-02/1-12-1
Ogulin, 13. ožujka 2012.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA OGULINA
PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**

Milan Sabljak, dipl. ing.

O b r a z l o ž e n j e

prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora na području Grada Ogulina

U "Narodnim novinama" broj 125/11 objavljen je tekst novog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

U odnosu na do sada važeći tekst Zakona primjetne su određene novine koje su uvedene novim Zakonom.

Tako je već iz samog naziva Zakona vidljivo da je istim regulirana i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave. Pritom je precizirano koje kategorije osoba i pod kojim uvjetima imaju prvenstveno pravo kupoprodaje pojedinih poslovnih prostora, te je za te kategorije osoba uveden i institut nazadkupnje po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je isti i prodan ukoliko bi kupac prestao obavljati djelatnost u roku od 10 godina od zaključenja kupoprodajnog ugovora, kao i pravo zabilježbe zabrane otuđenja poslovnog prostora za vrijeme od 10 godina od zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Što se tiče odredaba ove Odluke o zakupu poslovnog prostora iste su usklađene s odredbama novog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Između ostalog, u članku 7. stavku 2. Odluke određeno je da se iznimno od odredbe članka 7. stavka 1. ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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.

Nadalje, u članku 9. Odluke dopunjene su odredbe što mora sadržavati sam tekst javnog natječaja te je kao novina uvedeno da tekst natječaja mora sadržavati odredbu da gradonačelnik može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj, kao i odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Karlovačkoj županiji, Gradu Ogulinu ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Grad Ogulin, 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.

Člankom 18. određeno je da u slučaju da nakon provedenog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora nije bilo zainteresiranih ponuđača ili su pristigle ponude s ponuđenim iznosom zakupnine nižim od početne cijene mjesečne zakupnine, tijelo koje je pokrenulo postupak može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu, dok je člankom 19. Odluke propisana obveza da se ugovor o zakupu mora sklopiti u pisanom obliku i potvrditi (solemnizirati) po javnom bilježniku što po dosadašnjim zakonskim odredbama nije bila obveza, te također i obveza da je zakupodavac dužan jedan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Konačno, Zakon je u prijelaznim i završnim odredbama propisao da jedinica lokalne samouprave može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s

pravom korištenja jedinice lokalne samouprave za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka, što do sada nije bilo regulirano niti jednim pozitivnim propisom Republike Hrvatske.

**Upravni odjel za stambeno komunalne poslove,
prostorno uređenje, zaštitu okoliša i
imovinskopravne poslove
PROČELNICA**

Slavica Zubčić, dipl.ing.arh.