

Općinsko vijeće Općine Poličnik na svojoj 15. sjednici održanoj dana 01. listopada 2018. godine, na temelju članka 6. i članka 42 stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnih prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15), članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br.91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14) i članka 32. Statuta Općine Poličnik („Službeni glasnik Općine Poličnik“ broj 02/18 i 03/18 ) d o n o s i

## **ODLUKU** **o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora** **Općine Poličnik**

### **I OPĆE ODREDBE**

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se

- zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Poličnik ( u daljnjem tekstu: Općine) te
- međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku ili korisniku.

Odredbe ove Odluke kojima se uređuje zakup poslovnih prostora primjenjuje se i na poslovni prostor na kojem Općina ima pravo raspolaganja i korištenja.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne su provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupaka natječaja utvrđenih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

#### Članak 2.

Poslovnim prostorom upravlja Općinski načelnik Općine (daljnjem tekstu: Općinski načelnik) na način propisan zakonom i ovom Odlukom.

#### Članak 3.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona i ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom.

#### Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 2. ove Odluke općinski načelnik:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora te raspisuje natječaj,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi na natječaju o davanju u zakup poslovnog prostora,
5. odlučuje o velikim popravcima poslovnoga prostora
6. odobrava o povratu uloženi sredstava zakupnika,
7. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
8. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
9. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora, nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
10. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora do vrijednosti utvrđene Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi,

11. odlučuje i o drugim pitanjima u vezi zakupa poslovnog prostora te obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

#### Članak 5.

Stručne i administrativne poslove u vezi poslovnih prostora obavlja Općina Poličnik.

## II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

#### Članak 6.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

**Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja, koje imenuje Općinski načelnik.**

**Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja ima predsjednika i dva člana.**

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave i Općina, 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, temeljem pisane ponuda zakupniku pisanim.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac je dužna sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

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

#### Članak 7.

Natječaj za zakup poslovnoga prostora objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine, a obavijest o raspisanom natječaju u lokalnom tisku.

Obavijest obavezno sadrži i informaciju gdje se objavljuje cjeloviti tekst javnog natječaja.

Javni natječaj sadrži osobito:

1. podatke o poslovnom prostoru (lokaciju, površinu i namjenu poslovnoga prostora ),
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu da osobe koje sudjeluju u natječaju moraju položiti jamčevinu u visini početne zakupnine u korist proračuna Općine. Ponuditelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se

natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 15 dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja,

4. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju, (državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,
7. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,
8. vrijeme u kojem se može izvršiti uvid u stanje opremljenosti poslovnoga prostora,
9. odredbu o datumu, mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda,
10. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava na naknadu ili s pravom naknade za uložena sredstva, sukladno odredbama ove Odluke, ako se radi o takvom prostoru,
11. obvezu ponuditelja da dostavi potvrdu o stanju dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi (Uvjerenje izdaje Jedinostveni upravni odjel Općine) te potvrdu o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana,
- 12. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan podnošenja ponude imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini Poličnik, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja,**
13. odredbu da nakon provedenog natjecajnog postupka općinski načelnik zadržava pravo ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja,
14. odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjene uvjete iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
15. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor,
16. odredbu da će se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopiti kao ovršna isprava, sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona, na trošak zakupnika.

#### Članak 8.

Prije raspisivanja javnoga natječaja, Općina Poličnik zapisnički utvrđuje stanje i opremljenost prostora, primjerenost postojećeg stanja uređenja poslovnoga prostora planiranim namjenama, kao i potrebna ulaganja u preuređenje istog radi prenamjene.

#### Članak 9.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili u Općinu Poličnik. Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti određen u vremenu manjem od 8 dana od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju u lokalnom tisku.

#### Članak 10.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuditelj, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

#### Članak 11.

Na temelju pristiglih ponuda, utvrđuje se lista ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja. Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

#### Članak 12.

Zaključak o izboru najpovoljnije ponude donosi općinski načelnik sukladno Zakonu i ovoj Odluci.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

#### Članak 13.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuditeljima, navodi se i iznos zakupnine koji je ponudio najpovoljniji ponuditelj.

#### Članak 14.

Ponuditelji koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima natječaja, dužni su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Ukoliko se ponuditelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

#### Članak 15.

Na osnovi zaključka o izboru najpovoljnije ponude općinski načelnik će s najpovoljnijim ponuditeljem, zaključiti ugovor o zakupu.

#### Članak 16.

Natječaj za dodjelu poslovnoga prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku u roku od 15 dana od dana kada je pozvan na zaključenje ugovora, ugovor će se sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, nadležno **Povjerenstvo** će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata pisanim putem u zatvorenoj omotnici – poštom ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti manji od već ponuđenoga iznosa.

### III. ZAKLJUČIVANJE I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

#### Članak 17.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru, (lokaciju, položaj u zgradi, površinu, namjenu tj. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru),
3. iznos mjesečne zakupnine, način i rok plaćanja,
4. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
5. rok do kojeg će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed te odredbu da će se prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastaviti zapisnik o primopredaji,
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,

7. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
8. odredbe o obvezi održavanja poslovnoga prostora,
9. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
10. odredbe o obvezi plaćanja troškova električne energije, vode, grijanja, telefona, komunalne naknade, naknade za uređenje voda, odvoza smeća i ostalih obveza koje proizlaze iz korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi kao i ostale eventualne troškove koji terete zakupljeni prostor (ukoliko su mjerni uređaji zajednički za više prostorija, trošak će se procijeniti s obzirom na veličinu prostora, način i vrijeme korištenja i sl., a u nemogućnosti dogovora, isto će se procijeniti po procjenitelju),
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,
12. odredbe o zabrani davanja poslovnoga prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, ako nije drugačije ugovoreno, **ako prethodno nije podmiren dug za taj poslovni prostor**,
13. odredbu o vrsti osiguranja za uredno plaćanje zakupnine, koju je zakupnik dužan dostaviti prilikom potpisa ugovora i uvjete njihovog korištenja,
14. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu čl. 4. stavka 3. Zakona, na trošak zakupnika,
15. odredbe o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana.

Prema potrebi ugovor o zakupu može sadržavati i druge odredbe.

#### Članak 18.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 15 dana od dana kada je pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se i da je ponuditelj odustao od zaključenja ugovora, ukoliko do vremena za potpis ugovora ne dostavi instrumente osiguranja na koje se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora te ishoda i ovjere instrumenata osiguranja plaćanja.

#### Članak 19.

Ugovor o zakupu zaključuje se na vrijeme do najviše 10 godina, sukladno namjeni objekta, a što određuje općinski načelnik prilikom raspisivanja natječaja.

Ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi, potrebno izvršiti velike popravke da bi se prostor priveo namjeni ili ako je prostor izgrađen u rohbau izvedbi, isti se može dati u zakup na vrijeme od 5 godina ili do realizacije ukupnog povrata uložениh sredstava.

#### Članak 20.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Bez izričite pisane suglasnosti (odobrenja) zakupodavca zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.

Pod preuređenjem poslovnog prostora smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

#### Članak 21.

Općinski načelnik može postojećem zakupniku, koji uredno izvršava sve ugovorne obveze, ili kojem je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza, odobriti promjenu namjene poslovnoga prostora.

Promjena namjene poslovnoga prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost.

Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena, niti manja od početnog iznosa zakupnine za novu djelatnost .

### IV. ZAKUPNINA

#### Članak 22.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja, na način da zakupnina ne smije biti niža od iznosa početne zakupnine.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed najkasnije do **15-og** dana u mjesecu.

#### Članak 23.

Početna zakupnina po m<sup>2</sup> poslovnog prostora određuje se Odlukom općinskog načelnika prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

### V. ODRŽAVANJE I REKONSTRUKCIJA PROSTORA

#### Članak 24.

Pod velikim popravcima smatraju se:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova, zamjena međukatnih konstrukcija i rekonstrukcija dimovodnih kanala,
2. zamjena krovnog pokrova, krovne i druge vanjske limarije,
3. izrada i zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje, gromobranska instalacija, sanitarni uređaji), sanacija zidova, podova i stropova nakon izvršenih radova,
4. temeljna obnova fasade,
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima i temeljima zgrade,
6. zamjena stolarije u poslovnom prostoru i na zajedničkim dijelovima zgrade,
7. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija kotlovnice centralnog grijanja,
8. ugradnja, zamjena ili rekonstrukcija uređaja za kondicioniranje zraka,
9. završne obloge podova čiji je vijek trajanja dulji od 20 godina,
10. preinake kojima se mijenja raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Potrebu izvođenja velikih popravaka iz prethodnog stavka utvrđuje općinski načelnik, prije davanja u zakup poslovnoga prostora ili za vrijeme trajanja zakupa ukoliko se za to ukaže potreba.

Izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka uređuje se ugovorom o zakupu ili aneksom ugovora o zakupu.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora od strane zakupnika, u smislu ovog članka, a da bi se poslovni prostor priveo namjeni, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za vrijeme trajanja radova, a najduže do 6 mjeseci.

#### Članak 25.

Pod tekućim održavanjem smatra se:

- održavanje čistoće prostora,
- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,
- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),
- održavanje vodovoda i kanalizacije (popravak i zamjena armatura, sanacija začepljenja cijevi, sanacija puknuća cijevi),
- redovni servis centralnog grijanja, održavanje sistema centralnog grijanja, zamjena ventila,
- postavljanje i redovni servis klima uređaja,
- redovni servis sistema zaštite od požara,
- zamjena brava, okova, lokota i stakla,
- održavanje protupožarnih aparata.

## VI. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 26.

Ugovor o zakupu prestaje na način predviđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, osim iz razloga predviđenih Zakonom **još i:**

- ako zakupnik, bez suglasnosti zakupodavca, promijeni djelatnost,
- ako pravo korištenja prenese na drugu osobu, odnosno prostor da u podzakup, **ako prethodno nije podmiren dug za taj poslovni prostor**, ili
- ako poslovni prostor drži u posjedu, ali ga ne koristi duže od 3 mjeseca, ili
- ako zakupnik onemogućuje zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne pruži na uvid potrebnu dokumentaciju.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Otkazni rok je **15** dana.

## VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE

### Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku.

Pod prodajom poslovnoga prostora u smislu ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru kao i prodaja neetažiranog dijela zgrade koji predstavlja poslovni prostor.

### Članak 28.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

### Članak 29.

Pravo na kupnju poslovnog prostora, pod uvjetima iz ove Odluke, može ostvariti sadašnji zakupnik uz uvjet da:

- uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu,
- uredno izvršava druge financijske obveze prema Općini.

Pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

### Članak 30.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i sadašnji korisnik tog 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, uz uvjet da je za cijelo razdoblje korištenja toga prostora plaćao Općini naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora, koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Općini naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

### Članak 31.

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

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i državnom proračunu, 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.

### Članak 32.

Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka ovog članka u slučaju kad se poslovni prostor prodaj sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku s neamortiziranim ulaganjima, 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 zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku se, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

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

### Članak 33.

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

Kada se cijena 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 1 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 33. stavka 2. ovoga 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.

### Članak 34.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se općinskom načelniku u roku od **30** dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnoga prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pisanim putem da dopuni zahtjev. Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

#### Članak 35.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i prihvaćenih zahtjeva za kupnju, donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

#### Članak 36.

Popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje, sukladno ovoj Odluci, utvrđuje Općinsko vijeće, na prijedlog općinskog načelnika Općine.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika ili sadašnjeg korisnika, površinu i drugo.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na oglasnoj ploči i na web stranicama Općine, te u lokalnom tisku.

#### Članak 37.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 35. ove Odluke, općinski načelnik i kupac će u roku **30** dana od dana donošenja odluke sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da za vrijeme od deset godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- odredbu kojom Općina, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od deset 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 deset godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje u korist Općine,
- ako se radi o obročnoj otplati, izjavu kupca kojom dopušta, radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Općine, upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi, na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje.

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

### **VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 38.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje s važenjem Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Poličnik („Službeni glasnik Općine Poličnik“ broj 03/16).

#### Članak 39.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 40.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Poličnik“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE POLIČNIK

Predsjednik

Darijo Buljat

KLASA: 372-01/18-01/1

URBROJ: 2198/06-01-18-2

Poličnik, 01. listopada 2018. godine