



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA LOVREĆ
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA:
URBROJ:

Lovreć,

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 31. Statuta Općine Lovreć (" Službeni glasnik općine Lovreć" br. 1/13-pročišćeni tekst 4/20, 4/21), Općinsko vijeće Općine Lovreć donijelo je

O D L U K U
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA
U VLASNIŠTVU OPĆINE LOVREĆ

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) koji su u vlasništvu Općine Lovreć (u daljnjem tekstu: Općina) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

Općina ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine osim

ako je odobrena odgoda plaćanja pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ZZKPP) ništetan je.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

Poslovni prostor Općine daje se u zakup javnim natječajem.

Uvjete i postupak Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, sukladno ovoj Odluci, raspisuje Općinski načelnik koji ujedno donosi i odluku o najpovoljnijoj ponudi, a pripremu i provedbu postupka natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Općinski načelnik, a ono se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 5.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, ukoliko ista nije određena nekom drugom odlukom Općinskog vijeća.

Prije raspisivanja natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora, odnosno prije ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu Općinski načelnik ili Općinsko vijeće svojom Odlukom određuje početnu zakupninu za poslovni prostor po procijenjenoj vrijednosti utvrđenoj od strane sudskog vještaka za nekretnine.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, Općina i jedinica lokalne odnosno područne samouprave, Općina i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg

gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Općine gdje se nekretnina nalazi.

Odluku o utvrđivanju kriterija donosi Općinski načelnik.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., Općina kao zakupodavac može, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka je dužan Općini pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 8.

Javni natječaj se objavljuje u "Narodnim novinama" i na web stranicama Općine, a može se objaviti i na drugi javno dostupan način.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave na web stranicama Općine.

Javni natječaj osobito sadrži:

1. lokaciju, površinu i namjenu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine,
3. vrijeme za koje se zasniva zakup,
4. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa kao dokaza ozbiljnosti ponude, koji iznosi 10 % od početne cijene zakupnine,
5. potvrdu Zakupodavca o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana raspisivanja natječaja,
6. odredbu o obvezi dostave podataka o ponuđaču
 - ime i prezime te prebivalište za fizičke osobe, odnosno tvrtka i sjedište za pravne osobe
 - OIB,
 - ispravu iz nadležnog registra ne stariju od 6 mjeseci računajući od dana raspisivanja natječaja (sudskog, obrtnog, registra udruga i sl.), odnosno dokaz da ponuđač ispunjavanja uvjete za obavljanje propisane djelatnosti,

- za ponuditelje koji se pozivaju na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dokaz o njihovom statusu,
7. rok za podnošenje pisanih ponuda i način predavanja ponuda
 8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati
 9. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponude u slučaju javnog otvaranja ponuda,
 10. kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
 11. ostalu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u Jedinствeni upravni odjel Općine, u zatvorenoj omotnici, s naznakom: *Ne otvaraj – ponuda za zakup poslovnog prostora.*

Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se pet (5) godina od provedenog javnog natječaja.

Članak 9.

Otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo u roku od 15 dana od isteka roka za podnošenje ponuda. Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je natječaj propisno objavljen, broj pristiglih ponuda i da li su predane u roku.

U javnom natječaju, Povjerenstvo može odrediti da otvaranje ponuda neće biti javno.

Na otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju podaci o pristiglim ponudama i lista ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, a koji potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva. Nepravovremene ponude neće se uzeti u razmatranje, a iste će se vratiti neotvorene ponuditelju.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete iz natječaja i uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

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

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, Povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

Članak 10.

Na temelju pristiglih ponuda i liste ponuditelja Povjerenstvo utvrđuje prijedlog načelniku za donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima čije su ponude uzete u razmatranje u roku od 8 dana od dana donošenja iste, na dokaziv način (dostavnica, povratnica i sl.).

Svaki ponuđač koji je sudjelovao u postupku natječaja, osim onog koji je dostavio nepravovremenu ponudu, može izjaviti prigovor Općinskom načelniku, ako smatra da je zakup dat osobi koja ne ispunjava uvjete ili da postupak natječaja nije pravilno proveden. Prigovor se daje u pisanom obliku u roku od 3 dana od dana primitka odluke o odabiru.

Općinski načelnik je dužan donijeti odluku o prigovoru u roku od 8 dana od primitka prigovora.

Odluka mora biti obrazložena.

Članak 11.

Osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskim branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, a sudjelovale su i ispunile uvjete natječaja, dužne su se u roku od 3 dana od dana primitka odluke o odabiru izjasniti pisanim putem da li će koristiti svoje pravo prvenstva pod uvjetima iz najpovoljnije ponude (tj. prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine).

Ukoliko se osobe ne izjasne u skladu s stavkom 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti svoje pravo prvenstva.

Ukoliko osoba iz stavka 1. ovog članka iskoristi svoje pravo prvenstva, Općinski načelnik će donijeti odluku o odabiru zakupnika, kojom se utvrđuje da će se s osobom koja je ostvarila pravo prvenstva sklopiti ugovor o zakupu.

U slučaju da na natječaju ne sudjeluje osoba koja ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora u skladu s ovim člankom, odluka o odabiru najpovoljnije ponude ujedno je i odluka o odabiru zakupnika.

Članak 12.

Garantni plog koji je uplatio ponuđač s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim ponuđačima se vraća bez prava na kamatu, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Ukoliko ponuđač izabran za sklapanje ugovora o zakupu odustane od sklapanja ugovora, tada nema pravo na povrat garantnog ploga.

Članak 13.

Općinski načelnik će na osnovi rezultata otvaranja, pregleda i ocjene ponuda donijeti odluku o poništenju postupka javnog natječaja ako:

1. postanu poznate okolnosti zbog kojih ne bi došlo do pokretanja postupka javnog natječaja da su bile poznate prije pokretanja postupka

2. postanu poznate okolnosti zbog kojih bi došlo do sadržajno bitno drugačijeg javnog natječaja za dostavu ponuda da su bile poznate prije pokretanja postupka
3. ako nije pristigla niti jedna ponuda
4. ako nakon odbijanja ponuda ne preostane niti jedna valjana ponuda.

Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kad je pozvan za sklapanje ugovora. Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora te tada Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 15.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu kojeg potpisuje Općinski načelnik.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više zakupnika (zajednički zakup).

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže neki od zajedničkih zakupnika, sa preostalim zakupnikom sklopit će se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor na preostalo ugovoreno vrijeme zakupa.

Ukoliko preostali zajednički zakupnik ne pristane na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 5 godina.

Općinski načelnik može, iznimno od stavka 1. ovog članka, ako to ocijeni opravdanim, odrediti i drugi rok na koji će se određeni poslovni prostor dati u zakup.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 6. može se sklopiti na neodređeno vrijeme, o čemu odlučuje Općinski načelnik, ako to ocijeni opravdanim.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaku katastarske čestice...)
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru
4. odredbu o primopredaji prostora
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
10. odredbu o održavanju poslovnog prostora
11. odredbu o podzakupu
12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 19.

Općinski načelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu unaprijed, do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina se plaća u eurima i prihod je proračuna Općine.

Članak 21.

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

Članak 22.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Općinski načelnik može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

Članak 23.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem poslovnog prostora smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 24.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik je dužan plaćati režijske troškove, koji su vezani za korištenje poslovnog prostora kojeg koristi (električna energija, potrošak vode, odvoz otpada i sl.) te komunalnu naknadu.

Članak 25.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Općinskog načelnika izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

Ako zakupnik bez suglasnosti odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

Članak 26.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 27.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

Članak 28.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Općina će sklopiti poseban sporazum.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložениh sredstava za izvršene građevinske i druge radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora (osobito će se priznati priključak struje, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, radovi na krovu i fasadi, izgradnja poda, zida, stropa, izmjena dotrajale stolarije i drugo što Općina odobri).

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložениh sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Općine.

Općina nije dužna naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

Članak 29.

Po završenim radovima zakupnik je dužan Općini podnijeti zahtjev za naknadu uložениh sredstava, te uz to dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložениh sredstava odlučuje Općinski načelnik svojim zaključkom.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno obavijestiti Općinu, kako bi se očividom utvrdilo izvedenost radova.

Članak 30.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100%, sve do isplate priznatog iznosa.

Članak 31.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

III. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 32.

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

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.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 33.

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

- 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 dana priopćenja pisane opomene zakupodavca
- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne,
- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca
- Općina, zbog razloga za koje nije odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- ako je Općini poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

IV. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 34.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine provodi se putem javnog natječaja po procijenjenoj vrijednosti utvrđenoj od strane sudskog vještaka za nekretnine, ukoliko poslovni prostor nije u trenutnom zakupu.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke.

Poslovni prostor iz članka 1. Zakona (ZZKPP) prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 35.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Općine, a to je Općinsko vijeće, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika utvrđuje Općinsko vijeće, iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici i oglasnoj ploči Općine.

S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Općine kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

Članak 36.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu Općine Lovreć, Ulica dr. Franje Tuđmana 7, 21257 Lovreć, osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen u pisarnici Općine najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 35. ove Odluke odnosno u rok u određenim Natječajem, za poslovni prostor koji nije u zakupu.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz st.1. ovog članka, sukladno Statutu Općine Lovreć, donosi:

- Općinsko vijeće, ako se radi o vrijednosti nekretnine iznad 9.290,60 eura odnosno
- općinski načelnik, ako se radi o vrijednosti poslovnog prostora ispod 9.290,60 eura.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, proračunu općine Lovreć, 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 37.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od

dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 38.

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

Članak 39.

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

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Mario Cikojević, dr.med.vet.

OBRAZLOŽENJE

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je objavljen u Narodnim novinama broj 112/18. donosi novine u režimu zakupa poslovnog prostora u vlasništvu JLS i pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu.

Novina je da se za prostore, koji su dani u zakup javnim natječajem, može nakon isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora postojećem zakupniku ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od 5 godina kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik mora Općini podnijeti zahtjev 120 dana prije isteka ugovornog odnosa.

Navedeno nije obaveza, već mogućnost Općine.

Novine su predviđene i u institutu podzakupa. Naime, nacrtom Odluke predviđa se kako zakupnik može poslovni prostor dati u podzakup ili korištenje odnosno sukorištenje trećim osobama samo ako je tako predviđeno ugovorom o zakupu.

Ako zakupnik postupi protivno ugovorenoj odredbi o podzakupu, ugovor će se raskinuti po sili zakona.

Nacrtom Odluke uređen je i postupak moguće kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, uz poštivanje zakonom propisanih uvjeta i postupaka.

Ostale odredbe nacrta Odluke usklađene su sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj: 125/11., 64/15. i 112/18.).

NAČELNIK

Petar Petričević, mag.oec.