



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA MARUŠEVEC
OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA: 372-01/19-01/____
URBRO:2186-17/19-____

- prijedlog -

Maruševac, 2019.

Na temelju članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 31. Statuta Općine Maruševac ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 11/13, 22/13, 43/15 i 13/18), Općinsko vijeće Općine Maruševac na ____ . sjednici održanoj _____ 2019. donijelo je

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Maruševac

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Maruševac sadašnjem zakupniku.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

Odredbe ove Odluke ne odnose 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 čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Odredbe ove Odluke odnose se i na prostore koji su još uvijek u zemljišnim knjigama upisani kao društveno vlasništvo na kojima Općina Maruševac kao vlasnik ili suvlasnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 2.

Pod sadašnjim zakupnikom 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 pet godina.

Članak 3.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se 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.

Poslovnim 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 4.

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

Članak 5.

Općinsko vijeće Općine Maruševac može svojom odlukom propisati da se poslovni prostori u zgradama u vlasništvu Općine Maruševac koji se nalaze na određenim mjestima mogu koristiti samo za obavljanje određenih djelatnosti, a korištenje prostora suprotno navedenom podrazumijeva raskid ugovora o zakupu. Raniji zakupnik nema pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu na novom natječaju.

Članak 6.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Maruševac (u daljnjem tekstu: načelnik).

Članak 7.

U obavljanju poslova iz članka 6. ove Odluke, načelnik:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i provodi postupak natječaja,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. odobrava uređenje poslovnog prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
9. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
10. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
11. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
12. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora.

Članak 8.

Načelnik, posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo ima tajnika koji obavlja administrativno – tehničke poslove Povjerenstva.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaja i utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja te ga predlaže načelniku.

Načelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, uz pismeno obrazloženje svim ponuditeljima.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

1. Uvjeti i postupak javnog natječaja

Članak 9.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Maruševac daje se u zakup putem javnog natječaja.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Općine Maruševac ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine Maruševac, 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 poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) mora biti sastavljen u pisanom obliku, te potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor sklopljen protivno odredbi prethodnog stavka ovog članka ništetan je.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke, Ugovor se može sklopiti bez javnog natječaja, ako se poslovni prostor daje u zakup:

- Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Maruševac,
- udruzi građana koja je neprofitna organizacija s područja Općine Maruševac i obavlja djelatnost koja je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine Maruševac (u daljnjem u tekstu: Udruga).

Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke Općina Maruševac kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog Ugovora na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem Ugovoru, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Maruševac za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom Maruševac ima sklopljen Ugovor na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz Ugovora, kada mu istječe takav Ugovor sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Uvjeti koje Udruga mora ispunjavati kako bi ostvarila pravo za dobivanje poslovnog prostora u zakup bez prethodno provedenog javnog natječaja:

- ne smije imati nepodmirene financijske obveze prema državnom proračunu i Općini Maruševac,
- dokaz o registraciji i djelovanje na području Općine.

Obveze Udruge koja ima u zakupu poslovni prostor u vlasništvu Općine Maruševac:

- plaćati zakupninu u iznosu utvrđenom člankom 20. ove Odluke,
- podmiriti troškove režija,
- snositi troškove redovitog i tekućeg održavanja.

Članak 11.

Zakupnik iz članka 10. stavka 2. dužan je pisani zahtjev podnijeti zakupodavcu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koje 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 zakupnik ne ponese pisani zahtjev u roku iz prethodnog stavka ovog članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz članka 10. stavka 2. ove Odluke najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je Ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 12.

Na javni natječaj mogu javiti se osobe koje nemaju dospjele nepodmirene financijske obveze prema Općini Maruševac, što dokazuju potvrdom o nepostojanju duga prema Općini Maruševac te obveze prema Republici Hrvatskoj što dokazuje potvrdom Porezne uprave. Potvrde ne smiju biti starije od 3 mjeseca.

Članak 13.

Javni natječaj provodi se sustavom zatvorenih ponuda.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 14.

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, ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 15.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. adresu, namjenu i opis prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. iznos jamčevine za ozbiljnost ponude,
5. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,
6. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
7. adresu, rok, način i dostave ponude,
8. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Općine Maruševac, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
9. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog javnog natječaja ili do roka određenog od strane Povjerenstva preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora te da načelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno

poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,

10. 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 početku plaćanja zakupnine,
11. odredbu o obvezi dostavljanja potvrda da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Općini Maruševac, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 16.

Javni natječaj otvoren je najmanje osam (8) dana od dana objave u sredstvima javnog priopćavanja, a objavljuje se i na oglasnoj ploči Općine Maruševac te na službenim internetskim stranicama Općine Maruševac.

Članak 17.

Uz obvezu ponuditelja da dostavi osnovne podatke (ime i prezime, prebivalište i državljanstvo za fizičke osobe, podatke o upisu u upisnik odgovarajućeg registra za pravne osobe) te izjavu o prihvaćanju općih uvjeta zakupa, svaki ponuditelj dužan je prilikom podnošenja ponude dostaviti i dokaz o uplati jamčevine u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ponude, te potvrde o nepostojanju duga prema Općini Maruševac i državnom proračunu.

Ukoliko se jedan ponuditelj natječe za više poslovnih prostora za svaki mora uplatiti jamčevinu u iznosu iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 18.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

1. korisna površina poslovnog prostora izražena u m²,
2. položajna zona u koeficijentima,
3. vrijednost boda izražena u kunama koju utvrđuje načelnik.

Korisnu površnu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazni i izlazni prostor, sanitarne prostorije te drugi pripadajući prostor.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 19.

Utvrdjuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

POLOŽAJNA	NASELJA	KOEFICIJENT
I ZONA	Maruševac Čalinec Biljevec Kapelec	3
II ZONA	Bikovec, Brodarovec, Cerje Nebojse, Donje Ladanje, Druškovec, Greda, Jurketinec, Korenjak, Koretinec, Koškovec, Novaki i Selnik	2

Članak 20.

Visinu početne mjesečne zakupnine za pojedini poslovni prostor čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje načelnik.

Broj bodova čini umnožak površne poslovnog prostora i koeficijenta položajne zone.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor može se odrediti u višem iznosu od početne zakupnine dobivene izračunom na način iz stavka 1. ovog članka, vodeći računa o tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

Članak 21.

Povjerenstvo najprije utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su predane u roku, nakon čega slijedi otvaranje ponuda te izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava općim i posebnim uvjetima javnog natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

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

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednaku najvišu cijenu zakupa za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl.

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

Članak 22.

Ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan kandidat koji ispunjava uvjete javnog natječaja, utvrditi će se da će se prostor dati u zakup odnosnom kandidatu po ponudbenoj cijeni.

Članak 23.

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

Natjecatelj koji odustaje od javnog natječaja, obavezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 24.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prvenstva, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu u smislu članka 14. ove Odluke.

Članak 25.

Nakon što je utvrđen najviši iznos zakupnine, objavljuje se koji kandidat i uz koji iznos zakupnine je stekao uvjete za zakup prostora.

Nakon daljnje radnje iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se da li je neki od kandidata, korištenjem prvenstvenog prava u smislu članka 14. ove Odluke, zainteresiran za zakup pod uvjetom iz stavka 1. ovog članka, te ako je, postupit će se sukladno pravu prvenstva i u tom smislu objaviti odluka.

Članak 26.

Kandidat koji je u smislu članka 25. stavka 2. ove Odluke ostvario pravo na zakup prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku pet dana od otvaranja ponuda, pristupiti i odazvati se zakupodavcu radi zaključivanja ugovora o zakupu.

Ako se kandidat iz stavka 1. ovog članka ne odazove ili odbije zaključiti ugovor pravo zakupa stječe kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio, ako se u daljnjem roku od pet dana javi radi zaključenja ugovora, s time da se i u tom slučaju može koristiti, odnosno shodno primjenjuje institut prava prvenstva iz članak 14. ove Odluke.

Pravo iz stavka 2. ovog članka shodno se primjenjuje i na ostale kandidate ako prethodni kandidat odustane, odnosno nije zainteresiran.

Članak 27.

Radi korištenja prava u smislu članka 26. stavka 2. ove Odluke kandidati se neće posebno pozivati već će im se o mogućnosti korištenja tih prava dati uputa po objavi rezultata javnog natječaja, koja će se unijeti i u zapisnik, a oni sami provjerom kod zakupodavca u navedenim rokovima, imaju pravo saznati postoje li uvjeti, odnosno mogućnost za korištenje navedenih prava i u tom smislu podnijeti zahtjeve.

Članak 28.

U postupku provođenja javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, broju primljenih ponuda, broju zakašnjelih ponuda i popisu natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijest o povlačenju ponuda, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine te primjedbe natjecatelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik, članovi Povjerenstva, zapisničar te prisutni natjecatelji.

Zapisnik se dostavlja načelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

2. Ugovor o zakupu

Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se sa zakupnikom u pismenom obliku, na određeno vrijeme od 5 godina.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. iznos zakupnine, način i rok plaćanja te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz javnog natječaja,
12. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

4. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 30.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom Ugovorom o zakupu.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti Ugovor o zakupu.

Članak 31.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom i to:

- pravodobno plaćati ugovorenu zakupninu,
- poslovni prostor koristiti samo za ugovorenu svrhu,
- snositi režijske troškove i troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika,
- tražiti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor.

Članak 32.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora, uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac i ostalim opravdanim slučajevima.

Ugovor će se raskinut ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 1. ovog članka.

Članak 33.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako ta mogućnost nije posebno ugovorena.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Općine Maruševac dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Općine Maruševac suprotno odredbama Ugovora o zakupu, Ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 34.

Ukoliko postoji potreba za preinakom, odnosno održavanjem poslovnog prostora te radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu za navedeno vrijeme.

4. Prestanak zakupa

Članak 35.

Ugovor prestaje pismenim otkazom koji se dostavlja osobno ili poštom preporučeno.

Ugovor svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava obveze iz ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dan primitka obavijesti o otkazu.

Zakupodavac može otkazati Ugovor u svako doba ako:

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene zakupodavca,
- zakupnik koristi poslovni prostor protivno svrsi koja je ugovorena ili protivno zakonu,
- 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 načelnika.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 36.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Maruševac može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. ove Odluke, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini 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 Općine Maruševac, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i područna (regionalna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka Općinsko vijeće Općine Maruševac neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Općine Maruševac,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Maruševac, osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose načelniku u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 37.

Iznimno od odredbi iz članka 36. stavka 1. pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Maruševac, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu i Općini Maruševac, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Maruševac, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Maruševac i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Općinom Maruševac, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 38

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

Članak 39.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članaka 36. i 37. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjenosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

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 poslovnog prostora.

Članak 40.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Maruševac 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 poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 41.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Maruševac, podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

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

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),

- redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
 - potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini Maruševac i državnom proračunu, ne stariju od 3 mjeseca,
 - 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 pismenim putem da dopuni zahtjev.

Članak 42.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 36. i 37. ove Odluke naročito treba sadržavati:

- 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.
- 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.

Članak 43.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi načelnik ili Općinsko vijeće Općine Maruševac, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Maruševac, 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 44.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 43. ove Odluke, načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

V. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 45.

Jedinstveni upravni odjel Općine Maruševac uskladiti će s odredbama ove Odluke, postojeće zakupe poslovnih prostora u vlasništvu Općine Maruševac, u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Varaždinske županije".

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA
Josip Špoljar, oec.

OBRAZLOŽENJE
PRIJEDLOGA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U
VLASNIŠTVU OPĆINE MARUŠEVEC

Temeljem članaka 6. i 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su svojim odlukama regulirati zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u svome vlasništvu.

Temeljem odredbi navedenog Zakona predlaže se donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Maruševac.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Maruševac sadašnjem zakupniku.

Pod sadašnjim zakupnikom 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 pet godina.

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

Ostavljena je mogućnost da Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostori u zgradama u vlasništvu Općine Maruševac koji se nalaze na određenim mjestima mogu koristiti samo za obavljanje određenih djelatnosti, a korištenje prostora suprotno navedenom podrazumijeva raskid ugovora o zakupu.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja općinski načelnik, koji imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Maruševac daje se u zakup putem javnog natječaja, a zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Javni natječaj provodi se sustavom zatvorenih ponuda.

Članak 10. određuje kome se iznimno bez javnog natječaja može dati poslovni prostor u zakup.

Članak 14. određuje da 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, ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Člancima 18. – 20. regulira se način obračuna zakupnine.

Člancima 36 – 44. određuje se način i uvjeti kupoprodaje poslovnog prostora, te sklapanje ugovora o kupoprodaji.

Jedinstveni upravni odjel