



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO – BILOGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SIRAČ
OPĆINSKO VIJEĆE

prijedlog odluke

KLASA: 372-01/21-01/1

URBROJ: 2103-17-01-22-

Sirač, .03.2022.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/2015-pročišćeni tekst, 94/2017), članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 – pročišćeni tekst, 137/15 – ispravak, 123/17, 98/19 i 144/20), članak 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 125/2011, 64/2015, 112/2018, 112/2019) i članka 32. Statuta Općine Sirač (»Županijski glasnik Bjelovarsko-bilogorske županije«, broj 19/09, 06/10, 03/13, 01/18, 03/21), Općinsko vijeće Općine Sirač na 10. sjednici održanoj dana . ožujka 2022. godine, donosi

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sirač

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak javnog natječaja, kriteriji za određivanje visine početnih iznosa zakupnine, te sklapanje ugovora za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općina Sirač (u daljnjem tekstu: poslovni prostori), kao i prodaja poslovnih prostora, uključujući i suvlasničke dijelove u poslovnim prostorima koji su u vlasništvu Općine Sirač.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, čije je značenje određeno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

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 sajmovi, priredbi, predavanja, savjetovanja ili druge slične slučajeve 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 Sirač kao vlasnik ili suvlasnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovni prostori daju se u zakup javnim natječajem i to prikupljanjem pisanih ponuda te se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom o zakupu.

Poslovni prostor daje se u zakup na vrijeme od 5 godina od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Iznimno, poslovni prostor može se dati u zakup i na duži rok, a najduže do 10 godina od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Poslovni prostor može se dati u zakup i na neodređeno vrijeme, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općina Sirač.

Članak 3.

Iznimno od članka 2. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja:

- kada ga sklapaju međusobno Općina Sirač i Republika Hrvatska odnosno Županija, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općina Sirač ili Županije, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općina Sirač;
- ako sadašnji zakupnik, koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, prihvati ponudu Općine Sirač za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od 5 godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano.

Članak 4.

Općina Sirač 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, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj Odluci za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom Sirač 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 dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Sirač najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Sirač dužna je 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 zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili ako Općina Sirač 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 stavka 2. ovog članka 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 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnih prostora i odluku o najpovoljnijoj ponudi za davanje u zakup poslovnog prostora, te sve ostale odluke vezane uz provođenje javnog natječaja donosi Općinski načelnik.

Općinski načelnik raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, a javni natječaj provodi Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općina Sirač (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje je sastavljeno od 3 člana i koje imenuje Općinski načelnik.

Članak 6.

Poslovni prostori koji su u vlasništvu Općine Sirač, a kojima upravljaju pravne osobe prema posebnim propisima koje su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Sirač daju se u zakup putem javnog natječaja, a sve ostale uvjete i postupak natječaja propisuje se odlukom

nadležnih tijela utvrđenih aktima tih pravnih osoba.

Nadležna tijela pravnih osoba iz stavka 1. ovog članka utvrđuju početnu cijenu zakupnine koja ne može biti niža od početne cijene zakupnine određene ovom Odlukom, vodeći računa o uređenosti, odnosno opremljenosti poslovnog prostora, lokaciji, njegovoj namjeni i dr.

UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 7.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaj, te predlaže Općinskom načelniku sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora s ponuditeljem koji ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koji je ponudio najviši iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor.

Administrativne poslove za Povjerenstvo provodi Jedinostveni upravni odjel.

Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora obavezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, položaj u Općini i površina)
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
- djelatnost koju je moguće u poslovnom prostoru obavljati
- početni iznos mjesečne zakupnine
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- odredbu da se po sklapanju ugovora o zakupu jamčevina uračunava u zakupninu
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude na adresu Općine Sirač, a ako je ponuda poslana poštom preporučenom pošiljkom, dan kada je ta ponuda predana na poštu
- mjesto, datum i vrijeme javnog otvaranja ponuda
- odredbu koje se ponude neće razmatrati
- vrijeme kada se može pogledati poslovni prostor
- odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora
- odredbu o pravu Općine Sirač da odustane od davanja u zakup poslovnog prostora u svako doba prije sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora
- odredbu o pravu Općine Sirač da bez obrazloženja ne izabere niti jednog ponuditelja u kojem slučaju se javni natječaj poništava
- druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju
- e-mail adresu za komunikaciju.

Članak 9.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora objavljuje se istovremeno na oglasnoj ploči Općine Sirač, na web stranicama Općine Sirač, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog priopćavanja, sukladno odluci Općinskog načelnika.

Članak 10.

U javnom natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete za davanje u zakup poslovnog prostora.

Prilikom raspisivanja javnog natječaja može se propisati da za određeni poslovni prostor ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda).

Javni natječaj će se provesti i ako je podnesena samo jedna ponuda za zakup određenog poslovnog prostora.

Članak 11.

U javnom natječaju za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu sudjelovati samo osobe koje imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila, te prometnu i vozačku dozvolu.

Za osobe s invaliditetom koje ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet za sudjelovanje na javnom natječaju već se o nesposobnosti za upravljanje motornim vozilom uz ponudu dostavlja odgovarajući dokaz.

Članak 12.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju fizičke osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za određeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuditelju iz stavka 1. ovog članka Povjerenstvo će uputiti poziv da se najkasnije u roku od 5 dana od primitka poziva izjasni o prihvatanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnio ponudu.

Ponuditelju iz stavka 1. ovog članka poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se ponuditelj u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da ga isti ne prihvata.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno ovom članku nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, te Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 13.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati sljedeće:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, prebivalište odnosno sjedište ponuditelja, OIB ponuditelja
2. IBAN računa
3. oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (adresa, oznaku katastarske čestice, katastarsku općinu, površinu)
4. visinu ponuđene zakupnine po m² i ukupno ponuđeni iznos zakupnine
5. opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru
6. presliku osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba
7. za obrtnike, trgovačka društva te druge pravne osobe dokaz o registraciji (rješenje o registraciji ili izvod iz obrtnog registra, odnosno izvod iz sudskog registra ili drugog odgovarajućeg registra) ne stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude
8. potvrdu (izvornik ili ovjerena preslika) kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja, odnosno dokaz o srodstvu za članove njihovih obitelji (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili ovjerenoj preslici)
9. dokaz o uplati jamčevine
10. potvrdu Općine Sirač da ponuditelj nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Općini Sirač, ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude
11. potvrdu porezne uprave o stanju duga ne stariju od 30 dana od dana podnošenja ponude
12. po potrebi i ostali podaci i dokumentacija od značaja za provođenje javnog natječaja
13. e-mail adresu za komunikaciju, ako postoji

Ponude za javni natječaj podnose se u pisanom obliku u zatvorenoj omotnici s napomenom „NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARAJ“, poštom preporučenom pošiljkom ili se predaju neposredno u Općinu Sirač, Stjepana Radića

120/I, 43541 Sirač.

Ponude za sudjelovanje u javnom natječaju podnose se u roku određenom u javnom natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 30 dana od dana objave javnog natječaja.

Članak 14.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima, ni za druga uvjerenja ili dozvole ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.

Članak 15.

Za sudjelovanje u javnom natječaju svaki ponuditelj dužan je uplatiti jamčevinu.

Jamčevina se određuje 10% iznosa početne mjesečna zakupnine za pojedini poslovni prostor.

Dokaz o uplati jamčevine ponuditelj je dužan priložiti uz svoju ponudu. Jamčevina se uplaćuje u korist proračuna Općine Sirač.

Jamčevina ponuditelja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija uračunava se u zakupninu.

Ako ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija odustane od svoje ponude ili odsklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelji koji su podnijeli svoje ponude u javnom natječaju, a njihova ponuda ne bude utvrđena kao najpovoljnija, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju ili odluke o poništenju javnog natječaja.

Članak 16.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude pristigle na javni natječaj:

- ponuditelja koji su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Sirač (komunalna naknada, komunalni doprinos, zakupnina i sl.)
- ponuditelja koji su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija-Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja
- koje nisu podnesene u roku određenom javnim natječajem
- koje nisu potpune (one koje ne sadrže dokumente određene javnim natječajem) ili ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja
- u kojima je iznos ponuđene zakupnine manji od utvrđenog početnog iznosa zakupnine u javnom natječaju.

Članak 17.

Javno otvaranje ponuda Povjerenstvo mora provesti najduže u roku od 15 dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 18.

Povjerenstvo o otvaranju ponuda dužno je sastaviti zapisnik.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo je dužno utvrditi da li je javni natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju pristiglo te da li su sve primljene u roku određenom javnim natječajem. Ponude koje nisu primljene u za to propisanom roku neće se uzeti u razmatranje.

Nakon što je Povjerenstvo utvrdilo koje su ponude primljene u propisanom roku, pristupit će otvaranju pristiglih ponuda prema redoslijedu njihova primitka te će utvrditi ispunjavaju li one sve uvjete propisane javnim natječajem i sadrže li sve dokumente određene javnim natječajem.

Povjerenstvo je dužno utvrditi za koje je poslovne prostore primljena ponuda osoba s pravom prvenstva sukladno članku 12. ove Odluke.

Ponude koje nisu potpune tj. one koje ne sadrže sve dokumente određene javnim

natječajem i/ili one koje ne ispunjavaju sve uvjete propisane javnim natječajem neće se uzeti u obzir prilikom utvrđivanja najpovoljnije ponude.

Članak 19.

Otvaranje ponuda je javno i svaki ponuditelj može biti prisutan otvaranju ponuda.

Članak 20.

Povjerenstvo je dužno u zapisniku utvrditi rang listu ponuditelja čije ponude ispunjavaju sve uvjete natječaja s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudio najviši iznos zakupnine, odnosno eventualno dati prijedlog o poništenju javnog natječaja.

Povjerenstvo je dužno dostaviti Općinskom načelniku zapisnik o otvaranju ponuda zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno prijedlogom o poništenju javnog natječaja najkasnije u roku od 15 dana od otvaranja ponuda.

Članak 21.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos zakupnine i ako ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine i ako ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.

Članak 22.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos zakupnine, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od 3 dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti zakupninu višu od one istaknute u prvoj ponudi.

Ako ponuditelji iz stavka 1. ovog članka ne dostave ponudu s višom zakupninom, smatra se da i dalje ostaju kod iznosa zakupnine navedenog u prvoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koje je ranije zaprimljena.

Ako ponuditelji iz stavka 1. ovog članka dostave nove ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je ponudio najvišu zakupninu. Ako i u ovim naknadno dostavljenim ponudama ponuditelji iz stavka 1. ovog članka ponude istu zakupninu, ti će se ponuditelji pozvati na javno nadmetanje.

Javno nadmetanje iz stavka 3. ovog članka provodi Povjerenstvo koje će prije početka usmenog javnog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude od 10% od početnog iznosa zakupnine. U postupku usmenog javnog nadmetanja Povjerenstvo je dužno utvrditi koji je ponuditelj ponudio najviši iznos zakupnine i sastaviti rang listu ponuditelja, ovisno o visini zakupnine koju su ponuditelji ponudili.

Članak 23.

Nakon otvaranja ponuda svaka dostava pismena, poziva, odluke i ostala komunikacija s ponuditeljima može se ostvariti putem elektroničke pošte na adresu ponuditelja dostavljenu u ponudi te će se takva dostava smatrati valjanom, a ako pismena sadrže rok, isti počinje teći danom dostave elektroničke pošte.

Članak 24.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja donosi Općinski načelnik.

Obavijest o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Općinskog načelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 25.

Ponuditelji mogu izvršiti uvid u zapisnik o otvaranju ponuda te staviti prigovor na zapisnik i odluku Općinskog načelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 8 dana od dana primitka Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluku o prigovoru donosi Općinsko vijeće u roku od 8 dana od dana izjavljivanja prigovora.

Članak 26.

Općina Sirač do sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja javnog natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup, te će u tom slučaju svi ponuditelji biti obavješteni putem pošte ili elektroničke pošte, u kojem slučaju se ponuditeljima vraća jamčevina.

KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 27.

Početni iznos zakupnine za poslovne prostore utvrđuje se u kunama po m², ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati i određuje se kako slijedi:

DJELATNOST	POČETNI IZNOS ZAKUPNINE kn/m ²
Uredski prostor	10,00
Zdravstvene i socijalne djelatnosti	10,00
Garaže i garažni prostori	16,00
Proizvodne djelatnosti	10,00
Ostale djelatnosti	20,00

Članak 28.

Zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup ugovara se u visini koja je utvrđena u postupku javnog natječaja, na način da ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 27. ove Odluke.

Članak 29.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će Općinski načelnik s najpovoljnijim ponuditeljem u roku od 30 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, kojim će se urediti međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i ovoj Odluci.

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj (OIB) ugovornih strana

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
6. vrijeme na koje se ugovor sklapa
7. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine
9. odredbu o prestanku ugovora
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
11. prema potrebi i ostale odredbe.

Članak 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sastavlja se u pisanom obliku i mora biti potvrđen po javnom bilježniku.

Članak 33.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu poslovnog prostora i u stanju utvrđenom ugovorom.

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

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Članak 34.

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

Članak 35.

Zakupnik ne smije bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojim se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

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

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

Zakupnik na odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

Članak 36.

Zakupnik nema pravo dati poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u podzakup niti sklapati pravne poslove s trećim osobama kojima se utječe na korištenje poslovnog prostora, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupnik koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno koji je sklapao pravne poslove s trećim osobama kojim se utječe na korištenje poslovnog

prostora, suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor se raskida po sili zakona.

Članak 37.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno o čemu će ugovorne strane sastaviti zapisnik.

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

Članak 38.

Zakupodavac može od zakupnika kao sredstvo osiguranja ispunjenja obveza iz ugovora o zakupu poslovnog prostora zatražit bankovnu garanciju, zadužnicu ili neko drugo sredstvo osiguranja obveze, sukladno zakonskim odredbama.

Članak 39.

Ukoliko zakupnik namjerava na poslovnom prostoru poduzeti radnje koje prelaze okvire redovnog održavanja, dužan je ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Općinskog načelnika.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, uredit će sa zakupodavcem međusobne odnose posebnim ugovorom o ulaganjima.

Ugovorom će ugovorne strane posebice urediti:

- radove koji će se izvoditi
- rok izvršenja radova
- nadzor nad radovima
- uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja
- pravo zakupnika na povrat sredstava koja nisu otplaćena kroz uračunavanje zakupnine
- uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uložених, a neotplaćenih sredstava

kroz zakupninu

- po potrebi ostale odredbe.

Odredbe ovog članka primjenjuju se i u slučaju ako Općina Sirač daje u zakup poslovni prostor na kojem je potrebno poduzeti radnje kako bi se isti doveo u stanje prikladno za obavljanje djelatnosti koju je moguće obavljati u tom poslovnom prostoru.

Članak 40.

Nadzor nad radovima na poslovnom prostoru iz članka 39. ove Odluke obavlja zakupodavac putem ovlaštenih osoba.

Ovlaštena osoba zakupodavca koja je vršila nadzor dužna je sastaviti izvješće o izvršenim radovima.

Članak 41.

Odluku o priznavanju ulaganja iz članka 39. ove Odluke donosi Općinski načelnik, temeljem dostavljenih troškovnika.

Članak 42.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 43.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Sirač može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora s Općinom Sirač, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Sirač, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom te ostalim odlukama Općine Sirač.

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

Članak 44.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Sirač.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavljuje Jedinostveni upravni odjel na oglasnoj ploči Općine Sirač, na web stranicama Općine Sirač, a po potrebi i u drugim sredstvima javnog priopćavanja, a tekst natječaja utvrđuje Općinski načelnik u skladu sa ovom Odlukom i odredbama koje se odnose na zakup.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka Općina Sirač neće uvrstiti poslovne prostore koje Općinsko vijeće utvrdi da nisu za prodaju temeljem odluke u kojoj mora biti obrazložena važnosti tih prostora za zajednicu, čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 45.

Popis poslovnih prostora iz članka 44. sadrži:

1. podatak o poslovnim prostorima (adresa, katastarska čestica, površina prostora, zakupnik i ostalo potrebno za identifikaciju poslovnog prostora)
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora
3. tržišnu cijenu poslovnog prostora
4. po potrebi i ostale podatke.

Članak 46.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora sadašnji zakupnici podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Sirač.

Kao dokaz uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora prilažu se sljedeće isprave:

- osnovni podaci o dosadašnjem zakupniku (ime i prezime, odnosno naziv zakupnika, prebivalište odnosno sjedište zakupnika, OIB zakupnika)
- dokaz o zakupu poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev
- potvrdu kojom se dokazuje da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Sirač ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva
- potvrdu Ministarstva financija-Porezne uprave o stanju poreznog duga ne starija od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva
- izjava zakupnika s ovjerenim potpisom kod javnog bilježnika da je podmirio sve obveze prema dobavljačima
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama
- dokaz ulaganja u poslovni prostor i visini ulaganja, učinjenih sukladno članku 39. ove Odluke

- po potrebi ostale podatke.

Članak 47.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju utvrđuje procjenitelj, koji je tako određen odredbama propisa kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

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

Članak 48.

Iznimno od članka 42. ove Odluke pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Sirač i Republici Hrvatskoj, sukladno uvjetima određenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 49.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće Općina Sirač ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, sukladno svojim ovlastima određenim zakonskim propisima i Statutom Općine Sirač.

Na temelju odluke iz stavka 1. ovog članka Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

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

Članak 50.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora kupac obavlja isključivo jednokratnom uplatom u roku od najduže 30 dana od dana sklapanja ugovora.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Na sva pitanja koje se odnose na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugi odgovarajući zakonski i podzakonski propisi, te odluke Općine Sirač.

Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u Županijskom glasniku Bjelovarsko-bilogorske županije.

Predsjednik
Općinskog vijeća:
Branimir Miler, oec.