



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA TOUNJ
OPĆINSKO VIJEĆE
KLASA: 024-02/-23-01/ 01
URBROJ: 2133-20-04-23-16
Tounj, 1. ožujka 2023. godine

Na temelju članka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 33. Statuta Općine Tounj („Glasnik Karlovačke Županije broj: 12/21, 11/22), Općinsko vijeće Općine Tounj na 8. sjednici održanoj dana 1. ožujka 2023. godine donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tounj

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Tounj (u daljnjem tekstu: Općina) te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i pravnih osoba kojima je osnivač Općina te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, 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.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 2.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 3.

U smislu odredbi ove Odluke definiraju se sljedeći pojmovi:

1. Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).

2. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u tu svrhu.

3. Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

4. Garaža je prostor za smještaj vozila.
5. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 4.

Odluku o raspisivanju natječaja, odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Općinski Načelnik, a za pravne osobu u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Općinski načelnik odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac može sklopiti ugovor i dati poslovni prostor koji je od interesa općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine (škola, dom zdravlja) u zakup bez naknade.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa 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 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini najkasnije 120 (sto dvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Općina dužna najkasnije 90 (devedeset) 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 5. ovoga članka ili ako Općina 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 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) 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 poslovnoga prostora.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 6.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga 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 iz važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništetan je.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine, a obavijest o objavi javnog natječaja može se objaviti u jednom tiskanom glasilu ako tako odluči Općinski načelnik u raspisu natječaja.

Tekst javnog natječaja objavljen na web stranicama Općine, obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- početni iznos zakupnine po m² i iznos jamčevine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- naznaku o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor,
- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 10 dana od dana objave natječaja na web stranicama Općine,
- način dostave ponude
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- rok u kojemu će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

Javni natječaj provodi se podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Tounj, Linije 3b, Tounj, s naznakom „NE OTVARAJ-PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“.

Ponuda se može dostaviti preporučenom poštanskom pošiljkom ili osobno na urudžbeni zapisnik Općine, a mora biti zaprimljena na urudžbeni zapisnik najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 9.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Općine Tounj, a polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora koja se formira na temelju površine.

Članak 10.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

Članak 11.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine u prvom plaćanju zakupnine.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Zakupnina se plaća u kunama i prihod je Općine.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 12.

Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) se sastoji od predsjednika i dva člana.

Članak 13.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja, pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

Članak 14.

Ponuda, odnosno prijava na natječaj, mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe (redni broj, adresa poslovnog prostora);
- ime i prezime ponuditelja, prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe);
- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona;
- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost;

- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrotni registar ili drugi odgovarajući upisnik);
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, ne manji od oglašenog u javnom natječaju;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdanu od nadležne Porezne uprave da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;
- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za eventualni povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja kojom se dokazuje pravo prednosti;
- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

Nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 15.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstva sklapa se ugovor o zakupu.

Članak 16.

Prema kriteriju iz prethodnog članka ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

Članak 17.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnoga prostora, odustane od ponude ili ne sklopi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup sljedećem po redu najpovoljnijem ponuditelju pod uvjetima iz najpovoljnije ponude ili raspisati novi natječaj.

VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 18.

U skladu s prijedlogom iz članka 16. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 6. ove Odluke, Općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa

ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom. Ugovor o zakupu mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- 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),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine te rokovi plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnoga prostora u zgradi, obratiti Općini i sudjelovati u istima.

Članak 19.

Odabrani ponuditelj dužan je potpisati ugovor o zakupu najkasnije u roku od 5 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuditelja s liste ponuditelja na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 20.

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora u posjed zakupniku.

Članak 21.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor samo na temelju posebne suglasnosti Općinskog načelnika, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu sklopljenog između zakupnika i Općine.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona. Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 22.

U slučajevima kada je zakupnik, na osnovi pisanog odobrenja Općinskog načelnika, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uloženi sredstava.

U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom, raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uloženi sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

Kada zakupnik bez pisanog odobrenja Općinskog načelnika uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uloženi sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

Članak 23.

Općina kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i prostora te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijecu, ako nije drugačije ugovoreno.

Eventualne troškove zajedničke pričuve koji se plaćaju Upravitelju zgrade snosi Općina.

VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

Članak 24.

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu sadrži klauzulu o obvezi Općine da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

Članak 25.

Općina zadržava pravo raskida ugovora o zakupu u slučaju kada to zahtijeva interes Općine.

Općina može otkazati ugovor o zakupu, bez obzira na sve ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik korištenjem ometa ostale korisnike nekretnine u mirnom korištenju iste,
- ako zakupnik izgubi pravo obavljanja djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
- ako se poslovni prostor mora rušiti,

- zakupnik u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene na plati dospjelu zakupninu ili troškove za 2 (dva) uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,

- zakupnik duže od 60 (šezdeset) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga.

Članak 26.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se putem javnoga bilježnika, s time da isti ne može na temelju otkaza prestati prije isteka 1 (jedne) godine od dana sklapanja ugovora, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana i otkaz se može dati samo prvoga u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Članak 27.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili zakonom.

Članak 28.

Prilikom predaje ispraznjenoga 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.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 29.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću Općine, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općine.

Članak 30.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina kao zakupodavac dala prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina kao 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 Općine kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 31.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Općina Tounj, Linije 2 a, Tounj, osobno na urudžbeni zapisnik Općine ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen na urudžbeni zapisnik Općine najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa.

Članak 32.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

X. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 33.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom. Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

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

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Odredbe ove Odluke o obvezi davanja poslovnoga prostora u zakup, kao i o kupoprodaji putem javnog natječaja primjenjuju se na odgovarajući način na prava i obveze pravnih osoba u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Općine, kao i pravnih osoba kojima je osnivač Općina.

Članak 35.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te drugi propisi doneseni na temelju Zakona.

Članak 36.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Karlovačke Županije“

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TOUNJ

