



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
OPĆINA KRŠAN
OPĆINSKO VIJEĆE**

OIB 84077929159
52232 Kršan, Blaškovići 12
Tel: +385 (0)52 378 222, fax: +385 (0)52 378 223
E-mail: opcina-krsan@pu.t-com.hr, www.krsan.hr

**KLASA: 021-05/20-01/
URBROJ: 2144/04-05-20-
Kršan, _____ 2020.**

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11., 64/15. i 112/18.) članka 19. Statuta Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 6/09, 05/13, 02/18, 03/20.), te čl. 85. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 07/09, 07/13, 13/13, 05/15, 2/18.), Općinsko vijeće Općine Kršan je na sjednici održanoj dana _____. godine donijelo

**ODLUKU
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA
U VLASNIŠTVU OPĆINE KRŠAN**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore u vlasništvu općine Kršan (u daljnjem tekstu: Općina) 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, prodaja 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 sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, sportskih, rekreativnih ili sličnih aktivnosti, skladištenja i čuvanja robe, a čije je korištenje periodičke / povremene naravi.

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 ništetan je.

Troškove potvrde (solemnizacije) snosi zakupnik.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

Poslovni prostor Općine daje se u zakup javnim natječajem.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora 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.

Prije raspisivanja natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora, odnosno prije ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu Općinski načelnik svojom Odlukom određuje početnu zakupninu za poslovni prostor.

Visina početne zakupnine utvrđuje se na način da se koeficijenti djelatnosti i zone množe sa vrijednošću parametra "A", čiju visinu utvrđuje Općinski načelnik.

Početna zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako slijedi:

Grupe djelatnosti	VRSTE DJELATNOSTI PO GRUPAMA	POLOŽAJNE ZONE (koeficijenti)		
		<u>I ZONA (1,0)</u> Potpićan, Kršan, Vozilići	<u>II ZONA (0,7)</u> Plomin, Plomin luka	<u>III ZONA (0,5)</u> Čepić, Šušnjevića, Kožljak i ostalo
0	1	2	3	4
1. koef. 2,00	Usluge hotela, raznovrsne usluge zabave (plesne dvorane, disco klubovi), usluge putničkih i turističkih agencija, usluge igara na sreću, opskrba elektr. energijom	A x 1,0 x 2,00	A x 0,7 x 2,00	A x 0,5 x 2,00
2. koef. 1,60	Usluge posluživanja hranom, usluge skladištenja hrane, usluge posredovanja u trgovini, usluge osiguranja	A x 1,0 x 1,60	A x 0,7 x 1,60	A x 0,5 x 1,60
3. koef. 1,20	Usluge posluživanja pićem, usluge pošte i telekomunikacija, usluge financijskog posredovanja (banke), pravne, računovodstvene i ostale poslovne usluge, ostale uslužne djelatnosti (obrt), trgovina na veliko i malo, izdavačka i tiskarska djelatnost, poljoprivreda i ribarstvo, ostale usluge skladištenja	A x 1,0 x 1,20	A x 0,7 x 1,20	A x 0,5 x 1,20
4. koef. 0,80	Usluge obrazovanja, zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, usluge državne uprave, prerađivačka industrija (proizvodnja), rekreacijske, sportske i kulturne usluge	A x 1,0 x 0,80	A x 0,7 x 0,80	A x 0,5 x 0,80
5. koef. 0,25	Prostori koji nemaju komercijalnu upotrebu - garaže	A x 1,0 x 0,25	A x 0,7 x 0,25	A x 0,5 x 0,25

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, 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. ove Odluke, 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 objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči 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 jamčevine (najmanje 20% utvrđene početne cijene) kao dokaza ozbiljnosti ponude,*
- 5. potvrdu Zakupodavca o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana raspisivanja natječaja,*
- 6. potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da ponuđač nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,*
- 7. 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,

8. odredbu da kod javnog natječaja za garažu na natječaju može sudjelovati samo osoba koja ima u svom vlasništvu osobno vozilo ili je isto naslijedila po ostavinskoj raspravi (što dokazuje preslikom prometne dozvole ili preslikom rješenja o nasljeđivanju), kao i da prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi koristi stan ili poslovni prostor,

9. rok i način za podnošenje pisanih ponuda i način predavanja ponuda

10. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati

11. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponude u slučaju javnog otvaranja ponuda,

12. ostalu dokumentaciju sukladno uvjetima 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.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, Povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u primjerenom roku, koji ne može biti kraći od 3 dana, ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

Članak 10.

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

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima čije su ponude uzete u razmatranje u roku od 8 dana od dana donošenja iste, na dokaziv način (dostavnica, povratnica, potvrda o primitku putem e-maila 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.

III. PRAVA HRVATSKIH BRANITELJA I PREDNOST NA ZAKUP SUKLADNO POSEBNOM ZAKONU

Članak 11.

Sukladno Zakonu o pravima hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republika Hrvatska

te pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu obvezni su na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prema sljedećem redosljedu:

a) s članovima uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata

b) s hrvatskim ratnim vojnim invalidom iz Domovinskog rata

c) s dragovoljcem iz Domovinskog rata

d) s ostalim hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata, redosljedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske

e) s braniteljskim socijalno-radnim zadrugama za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva

f) s djecom hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili

g) s osobama iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovoga članka ne može se dati u podzakup.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno ovom članku ništetan je.

Na pitanja koja se odnose na zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze ugovornih strana koja nisu uređena ovim člankom primjenjuju se propisi o zakupu poslovnog prostora.

Pravo prednosti iz ovoga članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 12.

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.

IV. PONIŠTENJE NATJEČAJA

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,
5. ako uslijed ostalih razloga ocijeni da je poništenje postupka od interesa za Općinu Kršan

V. NASTANAK I TRAJANJE ZAKUPA

Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 8 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.

Jamčevina koju 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 jamčevine.

Članak 16.

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

Zakupac je dužan započeti s djelatnošću u poslovnom prostoru u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 17.

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 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 5 godina, sa mogućnošću produljenja, sukladno čl. 7. ove Odluke.

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.

Članak 19.

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 unesenju 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 20.

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 21.

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

Zakupnina se plaća u kunama i prihod je proračuna Općine.

Zbog teških gospodarskih prilika prouzročenih epidemijom bolesti COVID-19, te utjecaj mjera suzbijanja zaraze virusom SARS-CoV-2 na poslovanje, zakupnik, u razdoblju u kojem traju izvanredne okolnosti i otežani uvjeti poslovanja Odlukama Stožera Civilne zaštite RH i IŽ, može se osloboditi obveze plaćanja mjesečne zakupnine, u potpunosti ili djelomično, za vrijeme trajanja posebnih mjera.

Općinski načelnik može i iz ostalih posebnih razloga zakupnike osloboditi obveze plaćanja mjesečne zakupnine, u potpunosti ili djelomično.

Mjera oslobađanja iz stavka 3. i 4. ovog članka ne primjenjuju se prema zakupcima koji imaju evidentirana dugovanja prema Općini Kršan, a koji su postojali prije nastupa uvjeta iz stavka 3. ovog članka.

Članak 22.

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

Članak 23.

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, samo iznimno i duže, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

Članak 24.

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 25.

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

Članak 26.

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 27.

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 28.

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

Članak 29.

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.

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 30.

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 očevidom utvrdilo izvedenost radova.

Članak 31.

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, u pravilu, najviše do visine jednogodišnjeg zakupa, za sve vrijeme trajanja zakupa, a samo iznimno, i u većem iznosu.

Članak 32.

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.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 33.

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

Članak 34.

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
- je Općini poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 35.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom sadašnjem zakupniku) u slučajevima propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Javni natječaj

Članak 36.

Javni natječaj za prodaju poslovnoga prostora raspisuje Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće Općine Kršan (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo), sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statutu Općine Kršan.

Članak 37.

Tržišna cijena poslovnoga prostora je početna prodajna cijena, koja se utvrđuje putem ovlaštenog sudskog vještaka, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora.

Plaćanje kupoprodajne cijene obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od sklapanja ugovora o prodaji.

Članak 38.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo, koje otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Tijek javnog natječaja, sastav i ovlasti Povjerenstva, sadržaj i način objave, rok dostave i otvaranje ponuda, postupka progleda i ocjene ponuda i ostali elementi postupka prodaje, uređeni su Odlukom o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 7/09., 8/14., 14/16, 10/17.), osim odredbe o načinu plaćanja iz čl. 37. ove Odluke.

Članak 39.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o prodaji i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Troškove potvrde (solemnizacije) snosi kupac.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbu da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora te da se ugovor raskida, bez povrata jamčevine, u slučaju ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu.

Prodaja poslovnoga prostora sadašnjem zakupniku

Članak 40.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Kršan može se prodati sadašnjem zakupniku iz koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Kršan, koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, a koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Kršan, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovoj Odluci, može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Kršan, u trajanju kraćem od 5 godina, a ne manje od 3 godine.

Članak 41.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, koji utvrđuje Općinsko vijeće Općine Kršan na prijedlog Načelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne kupoprodaje objavljuje se na web stranici i na oglasnoj ploči Općine Kršan.

Poslovni prostori koji imaju svojstvo zaštićenog kulturnog dobra mogu biti predmet kupoprodaje, uz ispunjavanje kriterija propisanih Zakonom i ovom Odlukom, ukoliko Republika Hrvatska i Istarska županija ne prihvate ili se ne očituju o pravu prvokupa u roku 60 dana od primitka pisane ponude.

Članak 42.

Popis poslovnih prostora iz članka 41. ove Odluke osobito sadrži:

- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (adresa, površina prostora, sadašnji zakupnik poslovnoga prostora, 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),
- rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora;
- tržišnu cijenu poslovnoga prostora.

Članak 43.

Poslovni prostor se ne može prodati sadašnjem zakupniku i s njim povezanim osobama koji ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Općini Kršan, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Članak 44.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Kršan sadašnji zakupnici podnose Općini Kršan u roku od 90 dana od zadnje javne objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev iz st. 1. ovog članka mora sadržavati:

- *ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva,*
- *oznaku poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev,*
- *izjavu podnositelja zahtjeva da prihvaća iznos kupoprodajne cijene platiti odjednom.*

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva mora priložiti:

- *potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,*
- *dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora,*
- *izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima, te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi,*
- *dokaz o zakupu poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina (pravovaljani ugovor o zakupu),*

Dokazi i potvrde iz prethodnog stavka ne smiju biti stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Članak 45.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz čl. 44, pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz prethodnog stavka, smatra se da je odustao od zahtjeva.

U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste.

Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz st. 1. ovog članka ne dopuni zahtjev, odnosno ako u roku iz članka 48 st.2. ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora zbog propusta podnositelja zahtjeva, Općina Kršan ima pravo zadržati iznos jamčevine.

Članak 46.

Poslovni prostor sadašnjem zakupniku prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje ovlašteni sudski vještak ili procjenitelj sukladno propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

Tržišna cijena poslovnoga prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku može se umanjiti za neamortizirana i još nepriznata ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koju je Općina Kršan 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 zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Članak 47.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 48.

Odluku o odobrenju prodaje poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće Općine Kršan ili Općinski načelnik Općine Kršan sukladno zakonu, a ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora.

Na temelju Odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, kupoprodajni ugovor u ime Općine Kršan sklapa Općinski načelnik, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Članak 49.

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

Troškove potvrde (solemnizacije) snosi kupac.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

Danom stupanja na snagu ove Odluke izvan snage stavlja se Odluka o zakupu poslovnog prostora ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 04/10, 02/12, 14/16, 07/20).

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 04/10, 02/12, 14/16, 07/20), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Za sve odnose koji nisu regulirani ovog Odlukom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11., 64/15. i 112/18.), Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) i ostalim propisima na snazi.

Članak 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasilu Općine Kršan

Potpredsjednik Općinskog vijeća

DOSTAVITI:

1. Nadležnom tijelu državne uprave,
2. Općinski načelnik Općine Kršan, ovdje,
3. Odsjek za financije i računovodstvo, ovdje,
4. Arhiva akata Vijeća, ovdje,
5. a/a. ovdje, uz KLASU: _____.

OBRAZLOŽENJE

uz prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

1 / PRAVNA OSNOVA

Pravna osnova za podnošenje i usvajanje ovog prijedloga Odluke sadržana je u:

- čl. 19. Statuta Općine Kršan ("Službeno glasilo Općine Kršan" br. 06/09, 05/13, 02/18, 05/20),
- čl. 85. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Kršan (Službeno glasilo Općine Kršan br. 07/09, 07/13, 02/18.) i
- čl. 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

2 / OSNOVNA PITANJA KOJA SE DEFINIRAJU OVIM AKTOM

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.

Nacrtom Odluke uređen je i postupak moguće kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine kao i 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.).

3 / TEKST NACRTA AKTA

Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora priložen je u privitku.

4 / FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVOG AKTA

Financijska sredstva za provedbu ovog akta nije potrebno osiguravati u Proračunu Općine Kršan.

Slijedom navedenog, a temeljem izrađenog prijedloga, Općinski Načelnik zaključkom od 29. listopada 2020. godine, predlaže Općinskom vijeću Općine Kršan donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, u tekstu kako je predloženo.

OPĆINSKI NAČELNIK OPĆINE KRŠAN