



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA



GRAD OZALJ
GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-03/19-01/01

URBROJ: 2133/05-01-19-1

Ozalj, 25. rujna 2019. god.

Na temelju članka 1. i 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 33. Statuta Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja broj 2/18 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Ozlja na svojoj 19. sjednici održanoj dana 25. rujna 2019. godine donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: Grad).

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

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 2.

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

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke 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 5 godina.

Članak 3.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, predavanja, priredaba, sajmovi ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve davanja u zakup na određeno vrijeme javnih

površina u vlasništvu Grada, za potrebe terasa ugostiteljskih objekata, koje se nalaze uz te javne površine.

Navedeni prostor iz prethodnog stavka daje se u zakup bez provođenja postupka javnog natječaja, a uz primjenu Odluke o visini zakupnine poslovnog prostora.

Članak 4.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada te pravni osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju jedinice lokalne samouprave (JLS) te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu JLS ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine JLS gdje se nekretnina nalazi.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnim novinama i na web stranici Grada Ozlja.

II UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 5.

Odluku o raspisivanju natječaja, odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik.

Članak 6.

Natječaj se provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama, a usmenim nadmetanjem samo u slučaju iz članka 12. ove Odluke.

Rok za dostavu ponuda iznosi 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 7.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora treba sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru /adresa, površina, zemljišno-knjižne podatke/,
2. djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru
3. iznos jamčevine, rok i način plaćanja
4. vrijeme trajanja zakupa
5. početni iznos mjesečne zakupnine i način osiguravanja plaćanja zakupnine
6. rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda
7. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda
8. odredbu da je ponuditelj dužan uz ponudu dostaviti pisanu izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Ozlju
9. rok za sklapanje ugovora o zakupu
10. odredbu da Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu
11. ostale odredbe

Članak 8.

Elemente natječaja iz prethodnog članka utvrđuje tijelo iz članka 5. ove Odluke.

Natječaj s utvrđenim elementima sastavni je dio odluke o raspisivanju natječaja.

Članak 9.

Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora /u daljnjem tekstu: Povjerenstvo/ sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri /3/ člana. O svom radu Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju svi nazočni ponuditelji ili njihovi punomoćnici i članovi Povjerenstva.

Članak 10.

Pismene ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u zatvorenoj omotnici sa naznakom: „Ne otvaraj – Ponuda za natječaj“.

Ponuda treba sadržavati:

1. naziv odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište ili adresu i OIB, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine
2. oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi ponuda
3. ponuđenu mjesečnu zakupninu u apsolutnom iznosu
4. kratak opis djelatnosti koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru

Uz ponudu treba priložiti:

1. presliku osobne iskaznice /ukoliko je natjecatelj fizička osoba/ odnosno izvadak iz registra ne stariji od 30 dana /za pravne osobe/
2. dokaz o uplaćenju jamčevini
3. ovlaštenje /za zastupanje pravnih osoba/ odnosno punomoć /za punomoćnika ponuditelja – fizičku osobu/
4. dokaz o prvenstvenom pravu / ukoliko isto postoji/
5. pisanu izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Ozlju i pravnim osobama u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu.

Tekstom natječaja može se propisati i dostava druge dokumentacije ili podataka.

Navedene isprave i dokazi vraćaju se sudionicima natječaja po okončanju postupka na njihov zahtjev, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno u natječaju.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet prisutnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 2. ovog članka pristupa se otvaranju omotnica i zapisnički se utvrđuje potpunost i pravodobnost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude uz koje nije priložen dokaz o uplati jamčevine neće se uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost

Ponude koje se utvrde valjanima, Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina i zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjene uvjete iz natječaja sadrži i najveći iznos zakupnine.

Članak 12.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim iznosom ponuđene zakupnine, nadmetanje se nastavlja između tih ponuditelja iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku.

Ponuđeni iznos mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

Ukoliko i na taj način ponuditelji ponude isti iznos, nadmetanje se nastavlja dok jedan ponuditelj ne ponudi veći iznos od drugoga.

Postupak će se nastaviti i u slučaju da je na otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja sa istim iznosom ponude ili njegov punomoćnik.

Ponuđeni iznos i u ovom slučaju mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

Članak 13.

Ukoliko ponuditelj koji je ponudio najveći iznos zakupnine odustane nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, ili ako ne sklopi ugovor o zakupu u roku 8 dana od primitka prijedloga ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

U slučaju iz članka 13 ove Odluke, Povjerenstvo može predložiti slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili raspisati novi natječaj.

Članak 15.

Po okončanju postupka natječaja zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude Povjerenstvo dostavlja gradonačelniku.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Članak 16.

Ukoliko ponuditelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog natječaja nije pravilno proveden, ima pravo u roku od 8 /osam/ dana od primitka odluke iz prethodnog članka uložiti prigovor gradonačelniku.

Obrazložena odluka o prigovoru mora biti dostavljena podnositelju prigovora u roku od 15 /petnaest/ dana od podnošenja prigovora.

Zakupnina

Članak 17.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Grada, polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora, a koja se formira prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u njemu obavlja.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja zakupnina iz stavka 1 Odluke predstavlja početnu zakupninu temeljem koje se u postupku javnog natječaja utvrđuje konačna (ugovorena) zakupnina.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja, zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od osnovne (početne) zakupnine.

Članak 18.

Zakupnik je dužan ugovorom utvrđeni iznos zakupnine plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Članak 19.

Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Jamčevina

Članak 20.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke odnosno pravne osobe koje udovoljavaju općim i posebnim uvjetima natječaja polazeći od općih propisa /opći uvjeti/ i posebnih odredbi natječaja /posebni uvjeti/, te pod uvjetom da uplate jamčevinu najmanje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ponuditelji mogu odustati od ponude prije otvaranja ponuda i u tom slučaju imaju pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustajanja od ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda, gubi se pravo na povrat jamčevine.

Jamčevine uplaćene od ponuditelja čije ponude nisu prihvaćene, vratit će im se najkasnije u roku od 15 /petnaest/ dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prvenstveno pravo/pravo prednosti

Članak 21.

Prvenstveno pravo - pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, te ako nisu korisnici mirovine prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

Ako na natječaju sudjeluje i zadovoljava uvjete natječaja više osoba s prvenstvenim pravom, red prvenstva između tih osoba ostvaruje se tako da prednost imaju:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- HRVI iz Domovinskog rata
- ostali hrvatski branitelji koji su proveli u obrani suvereniteta RH najmanje 12 mjeseci

Ukoliko se prema prethodnom stavku ne može odrediti red prvenstva, prednost imaju natjecatelji s više članova obitelji.

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

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovog članka ništavan je.

III. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 22.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu, i to sa ponuditeljem čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, u roku od 30 /trideset/ dana od donošenja Odluke o odabiru, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Grad ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Ozlja, 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 mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen /solemniziran/ po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovog članka ništetan je.

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac je dužan dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 23.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zk. čestice i zk. 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 je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 24.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio istoga dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Ozlja dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (primjerice ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), samo ako je tako ugovoreno.

Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje se odnose na zakup poslovnog prostora. Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio istoga u vlasništvu Grada dao u podzakup, odnosno

po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama Ugovora o zakupu, raskida se po sili zakona.

Članak 25.

Ako fizička ili pravna osoba čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku od 30 dana od donošenja odluke o odabiru, gradonačelnik može donijeti Odluku o odabiru slijedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili poništiti javni natječaj.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 26.

Odredbe Ugovora o zakupu koje se odnose na zasnivanje zakupa, međusobna prava i obveze ugovornih strana, sadržaj ugovora, proceduru ugovaranja zakupnog odnosa između JLS kao zakupodavca i dosadašnjih zakupnika, proceduru predaje i održavanje poslovnog prostora, radove na popravcima, uređenju i preinakama poslovnog prostora, obvezu plaćanja naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, obvezu plaćanja komunalne naknade, podzakup te sva ostala prava i obveze ugovornih strana moraju se utvrditi u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

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

IV PRESTANAK ZAKUPA

Članak 27.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ovom Odlukom i zaključenim Ugovorom o zakupu.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkazni rok iznosi 30 /trideset/ dana, a otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 28.

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

Članak 29.

Grad zadržava pravo raskida ugovora o zakupu u slučaju kada to zahtijeva njegov interes.

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

- zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale korisnike nekretnine u mirnom korištenju iste,
- zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
- se poslovni prostor mora rušiti,
- zakupnik u roku od 15 /petnaest/ dana od primitka pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za 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.

V KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 30.

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 31.

Javni natječaj za prodaju poslovnog prostora raspisuje gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo), sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi i Statutu Grada.

Povjerenstvo za provedbu natječaja obavlja administrativne poslove vezane uz objavu javnog natječaja, otvaranje i razmatranje ponuda, utvrđivanje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavljanje zapisnika o javnom otvaranju ponuda te utvrđivanje i predlaganje najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati.

Članak 32.

Tržišna cijena poslovnog 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 poslovnog prostora.

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

Članak 33.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, zk. podaci, postojanje zakupa i dr.)
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
- početnu prodajnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije uz ponudu,
- mjesto, način i rok podnošenja ponude,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
- odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem,
- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo pozvati da u roku od 3 dana ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos cijene,
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji,

- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem,
 - rok plaćanja kupoprodajne cijene.
- Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u vezi s prodajom poslovnog prostora.

Članak 34.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Ozlja i na internetskoj stranici Grada, a obavijest o raspisanom natječaju u tisku.

Članak 35.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani članica Europske unije te pravne osobe registrirane u RH i članicama EU-a.

Članak 36.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% početne prodajne cijene poslovnog prostora, u korist proračuna Grada.
Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 37.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu, u roku od 15 dana od objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponuda mora sadržavati:

1. oznaku poslovnog prostora,
2. podatke o ponuditelju (OIB, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i sl.),
3. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene,
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. dokaz o nepostojanju poreznog duga i duga prema Gradu Ozlju za ponuditelja i s ponuditeljem povezane osobe,
6. drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 38.

Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.
Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju.
Zapisnik osobito sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

Članak 39.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Članak 40.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva za prodaju, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo za prodaju može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Članak 41.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklapa se u roku od 30 dana od donošenja zaključka iz članka 40. stavka 1. ove Odluke.

Članak 42.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o kupoprodaji u roku 30 dana od primitka prijedloga ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo za poslovni prostor može predložiti slijedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili će se raspisati novi natječaj.

Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos kupoprodajne cijene.

Povjerenstvo će uz prisustvovanje natjecatelja otvoriti nove ponude i predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 43.

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 sklapanja ugovora te da se ugovor raskida, bez povrata jamčevine, ukoliko kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu.

Prodaja poslovnog prostora sadašnjem zakupniku

Članak 44.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Ozlja može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 45.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javnog objavljenog Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a isti utvrđuje Gradsko vijeće Grad Ozlja na prijedlog gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne kupoprodaje objavljuje se na web stranici Grada Ozlja i na oglasnoj ploči Grada, a u javnom tisku daje se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

Članak 46.

Popis poslovnih prostora iz članka 45. ove Odluke osobito sadrži:

1. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (adresa, površina prostora, sadašnji zakupnik poslovnog prostora, broj zk. čestice i zk. uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, kao i sve druge potrebne podatke za identifikaciju poslovnog prostora),
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora,
3. tržišnu cijenu poslovnog prostora.

Članak 47.

Poslovni prostor se ne može prodati sadašnjem zakupniku koji ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Poslovni prostor se ne može prodati sadašnjem zakupniku ukoliko s njim povezane osobe imaju dospjele nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski vlasnik.

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

Članak 48.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja sadašnji zakupnik podnosi u roku od 90 dana od zadnje javne objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje upravnom tijelu Grada nadležnom za imovinsko-pravne poslove i upravljanje imovinom. Zahtjev mora sadržavati:

- ime i prezime, odnosno naziv, OIB, mjesto prebivališta, odn. sjedište podnositelja zahtjeva,
- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu podnositelja da prihvaća iznos kupoprodajne cijene platiti odjednom.

Uz zahtjev iz st.1. ovog članka podnositelj mora priložiti:

- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugova 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 poslovnog prostora,
- izjavu podnositelja 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 poslovnog prostora drugoj osobi,
- dokaz o zakupu poslovnog 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 podnošenja zahtjeva.

Članak 49.

Ako podnositelj uz zahtjev ne priloži isprave iz čl. 48., pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev, u protivnom smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

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

Ako podnositelj odustane od zahtjeva nakon što je isti prihvaćen ili ako u roku iz st.1 ovog članka ne dopuni zahtjev, odnosno ako u roku od 30 dana ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora zbog propusta podnositelja, Grad ima pravo zadržati iznos jamčevine.

Članak 50.

Iznimno od odredbe članka 45. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

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

-prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom ili RH 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 koje se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili

-morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s RH i Gradom, 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 51.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje ovlašteni sudski vještak ili procjenitelj sukladno propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru Grada.

Tržišna cijena poslovnog prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti istoga, te za koja je zakupodavac Grad Ozalj dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti prostora.

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

Članak 52.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, s time da rok isplate cijene ne može biti duži od 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 53.

Odluku o odobrenju prodaje poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada Ozlja ili Gradonačelnik, sukladno zakonu, a ovisno o tržišnoj vrijednosti prostora.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 30 dana od donošenja odluke.

Članak 54.

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

VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 55.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu, te za ispražnjenje poslovnog prostora nadležan je sud.

Članak 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ozlja (Službeni glasnik Grada Ozlja br. 2/16)

Članak 57.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Ozlja.



Predsjednik Gradskog vijeća:
Stjepan Zoretić

Dostaviti:

1. Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji, Vraniczanijeva ul. 4, Karlovac
2. «Službeni glasnik» Grada Ozlja
3. Dokumentacija
4. Pismohrana