



**REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA**



**GRAD OZALJ
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA: 372-01/16-01/02
URBROJ: 2133/05-01-16-1
Ozalj, 2. ožujka 2016.

Na temelju čl. 6. st. 5. i čl. 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" br. 19/13 – pročišćeni tekst), članka 33. Statuta Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 7/13 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Ozlja na 22. sjednici održanoj dana 2. ožujka 2016. godine donosi

O D L U K U

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, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Ozlja (u daljnjem tekstu: Grad).

Pod kupoprodajom poslovnoga 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 poslovnoga prostora i opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom u smislu ove Odluke smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 3.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: poslovni prostor). Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

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.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 u ime Grada potpisuje gradonačelnik.

Grad je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti Poreznoj upravi.

Članak 5.

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

Ugovor iz st. 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
10. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na 5 godina.

Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor.

Članak 7.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska

odnosno Grad i jedinice područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice lokalne područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 8.

Iznimno od odredbe čl. 7. stavka 1. ove Odluke, Grad je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti Gradu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 9.

O raspisivanju natječaja i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje gradonačelnik. Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik ili se ista određuje po okončanju postupka javnog natječaja za zakup poslovnog prostora. Gradonačelnik određuje namjenu poslovnog prostora u skladu sa prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinačnog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanje potreba stanovništva.

Članak 10.

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Članak 11.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno, gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva, a na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora, odobriti davanje dijela poslovnoga prostora u podzakup pod sljedećim uvjetima:

- da za davanje dijela poslovnoga prostora u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada;
- da se djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru koji je u zakupu i u dijelu poslovnoga prostora koji je u podzakup nadopunjuju;
- da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a da podzakupnik nema dugovanja prema odredbama odluke i zakona.

Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup.

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup. Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

Zakupnik iz članka 18. stavak 2. ove Odluke, koji je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, ne može dati poslovni prostor u podzakup.

III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

Članak 12.

Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m², dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

Zaključak o najpovoljnijoj ponudi gradonačelnik donosi na prijedlog Povjerenstva za davanje u zakup i prodaju poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo, kojeg osniva i imenuje gradonačelnik. Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

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

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti zaključkom. Na zaključak iz ovog članka može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka gradonačelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan. Zaključak o prigovoru je konačan.

Članak 13.

Na temelju odluke gradonačelnika javni natječaj za zakup objavljuje se u javnom tisku u skraćenom obliku a osobito sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada i na oglasnoj ploči Grada Ozlja, Kurilovac 1, Ozalj.

Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave u javnom tisku.

Članak 14.

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati ako je ista definirana,
3. početni iznos zakupnine mjesečno po m²,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. iznos jamčevine koju treba uplatiti,
7. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
8. kriterij za odabir najpovoljnije ponude
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati ponuditelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja propisanih odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora,
10. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci Gradonačelnika.

Članak 15.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime fizičke osobe odnosno puni naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu,
- poslovni prostor za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom,
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju ili ukoliko ista nije određena, opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- broj računa na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran, vratiti jamčevina,
- dokaz o stanju dospjelih nepodmirenih obveza,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 16.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo. Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici. Prisutni ponuditelji imaju pravo uvida u prispjele ponude.

Članak 17.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude odnosno da se izjasne o korištenju svog prava pismenim putem u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.

Članak 18.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši mjesečni iznos zakupnine.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog gradskog prostora.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Grada.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 30 dana od konačnosti zaključka iz članka 12. ove Odluke.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja odluke gradonačelnika o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 19.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi gradonačelnik.

Ugovor o zakupu zaključuje gradonačelnik u ime Grada u roku od 30 dana od dana konačnosti odluke, a ako najpovoljniji ponuditelj, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem na prijedlog Povjerenstva.

Članak 20.

Grad je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju Grad predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni 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.

IV. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA

Članak 21.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodara obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 22.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Grada činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti Grada, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Grad ima pravo na naknadu štete.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 23.

Za vrijeme trajanja zakupa Grad ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovništa kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove.

Grad je dužan, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova te predviđenom roku radova.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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

Članak 25.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 26.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka 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 smanjenjem visine zakupnine.

Članak 27.

Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;

- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge. Otkazni rok je 30 dana.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 28.

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

Članak 29.

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

Članak 30.

Tržišnu cijenu poslovnoga prostora utvrđuje gradonačelnik, a prema prethodnoj procjeni ovlaštenog sudskog vještaka. Tržišna cijena je početna prodajna cijena. Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora. Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno.

Članak 31.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za davanje u zakup i prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) utvrđeno čl. 12. ove Odluke.

Članak 32.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, postojanje zakupa);
- početnu prodajnu cijenu;
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
- odredbu o mjestu, datumu i satu 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 ponuditeljem;
- odredbu da će, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo za prodaju pozvati te ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem;
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke vezane za prodaju poslovnoga prostora.

Članak 33.

Javni natječaj objavljuje se u javnom tisku, na oglasnoj ploči Grada i na internetskoj stranici Grada Ozlja www.ozalj.hr.

Članak 34.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene poslovnoga 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 dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 35.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave u javnom tisku.

Ponuda mora sadržavati:

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

Članak 36.

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

Članak 37.

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

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka odustane od svoje ponude, Povjerenstvo za prodaju predlaže gradonačelniku sljedećega najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

Članak 38.

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.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave. U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan. Zaključak o prigovoru je konačan.

Članak 39.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 60 dana od dana donošenja zaključka iz članka 38. stavka 1. ove Odluke, odnosno od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 40.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ovoga članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti. Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 41.

Poslovni prostori prodaju se **neposrednom prodajom** po tržišnoj cijeni sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnoga prostora i zakupnicima i korisnicima iz članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: sadašnji zakupnik i korisnik) pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Poslovni prostor u svom vlasništvu Grad može prodati sljedećim osobama:

1) sadašnjem zakupniku poslovnog prostora iz čl. 2. st. 1. ove Odluke koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti.

2) sadašnjem korisniku poslovnog prostora iz čl. 2. st. 2. ove Odluke, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti,

3) sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 2. podstavka 2). i 3). ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja poslovnog prostora plaćao Gradu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora. Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu naknadu za korištenje poslovnog prostora, kao ni troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 42.

Iznimno od odredbe članka 41. stavka 2. podstavka 1) ove Odluke pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i 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 s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika,

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga poslovnog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 43.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje. Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje utvrđuje Gradsko vijeće Grada Ozlja na gradonačelnikov prijedlog.

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

Članak 44.

Popis poslovnih prostora iz članka 43. ove Odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik/korisnik poslovnoga prostora i slično),

2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora,

3. tržišnu cijenu prostora,

4. visinu jamčevine u iznosu od 10 % od tržišne cijene poslovnoga prostora,

5. eventualne terete.

Članak 45.

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 46.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku ili korisniku koji ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 47.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na adresu Grada Ozlja.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o podnositelju zahtjeva (ime i prezime odnosno naziv, adresa, OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe, presliku osobne iskaznice i slično);
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- ponuđeni način plaćanja kupoprodajne cijene uz ograničenje predviđeno Zakonom.

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- ugovor odnosno dokaz o korištenju poslovnoga prostora;
- potvrde o podmirenim obvezama prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
- javnobilježnički ovjerenu izjavu podnositelja zahtjeva za kupnju da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi;
 - dokaz o uplati jamčevine;
 - dokaz da je podmirena zakupnina, za korištenje poslovnoga prostora i ovjerena izjava da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora;
- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada;
- druge tražene dokaze.

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

Članak 48.

Tržišna cijena poslovnoga prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku ili korisniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, koja ulaganja su doprinijela povećanju tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, priznaju se samo ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene uz suglasnost zakupodavca.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika odnosno korisnika, priznaju se nužni troškovi.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika odnosno korisnika, neće se priznati ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine ili oslobođenja od plaćanja.

Članak 49.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada.

Članak 50.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom, prema izboru kupca i na način sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 51.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo. Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, gradonačelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Članak 52.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i imati sadržaj propisan Zakonom.

Članak 53.

Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz članka 50. ove Odluke ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, i to zbog propusta podnositelja zahtjeva, Grad ima pravo zadržati iznos jamčevine.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 54.

Stručne i administrativne poslove u vezi s zakupom i kupoprodajom poslovnih prostora u vlasništvu Grada obavlja Odsjek za proračun i financije Grada.

Članak 55.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja br. 3/08, 6/09) i Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ozlja ("Službeni glasnik" Grada Ozlja 7/09) u dijelu koji se odnosi na kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ozlja.

Članak 56.

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

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA

Josip Žapčić

DOSTAVITI:

1. Ured državne uprave u Karlovačkoj županiji,
2. „Službeni glasnik“ Grada Ozlja,
3. Odsjek za proračun i financije
4. Dokumentacija,
5. Pismohrana