

R E P U B L I K A H R V A T S K A
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADSKO VIJEĆE

PRIJEDLOG ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA
PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA

Valpovo, ožujak 2019. godine

PREDLAGATELJ:

GRADONAČELNIK

IZVJESTITELJ: MARKO VUKSANIĆ



REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARSTVO
I DRUŠTVENE DJELATNOSTI

KLASA: 372-01/19-01/0006
URBROJ: 2185/01-4-19-3

Valpovo, 25. ožujak 2019. godine

GRAD VALPOVO
GRADSKO VIJEĆE

PREDMET: Obrazloženje uz prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova
- dostavlja se.

Dana 22. prosinca 2018. godine na snagu su stupile izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18; u daljnjem tekstu: Zakon). Ovim Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupnik a tko zakupodavac. Ovim Zakonom ujedno se uređuje i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sadašnjem zakupniku.

Člankom 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 112/18) propisano je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju obvezu donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnog prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Sukladno navedenom, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova izradio je novi prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova koji je u potpunosti usklađen sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15), u razdoblju od 06. veljače do 08. ožujka 2019. godine proveden je postupak javnog savjetovanja sa zainteresiranom javnošću za predmetnu Odluku. Tijekom navedenog razdoblja Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova, kao tijelo nadležno za izradu ovog dokumenta, nije zaprimio niti jedno mišljenje, primjedbu ili prijedlog na isti.

Nastavno na navedeno, u priritku ovog Obrazloženja dostavljamo Vam prijedlog nove Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova na razmatranje i usvajanje.

S poštovanjem,

PROČELNIK:

Marko Vuksanić, univ.spec.oec.



GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA na 23. sjednici, održanoj dana 04. travnja 2019. godine, na temelju članka 6. stavka 8. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18), i članka 16. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 08/01, 02/06, 04/09, 02/13, 07/13, 10/17 – pročišćeni tekst i 01/18) donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Grad) i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i pravnih osoba kojima je osnivač Grad, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

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

Predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetom propisanim u tom Zakonu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od trideset (30) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest (6) mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

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

Članak 3.

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 pet (5) godina.

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 pretežnim 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. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Grada upravlja Gradonačelnik Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) u skladu sa Zakonom i Statutom Grada Valpova.

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, Gradonačelnik u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora, kao i o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
2. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
3. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
4. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
5. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
6. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
7. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Grada u poslovni prostor te o prijeboju uložених sredstava zakupnika s zakupninom,
8. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
9. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
10. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Gradonačelnik odlukom iz članka 4. stavka 2. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad i:

- Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je Grad osnivač ili nositelj osnivačkih prava uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Gradsko vijeće Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće) posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 (stodvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Grad dužan najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.



Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

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

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

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

Članak 6.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

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

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

O potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup Gradonačelnik odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Odluka).

Odluka iz stavka 1. ovog članka obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- način provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda,
- početni iznos zakupnine i iznos jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

Članak 9.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: Javni natječaj) objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Grada, te po potrebi u lokalnim medijima.



Tekst Javnog natječaja obavezno sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnoga prostora u zakup u skladu sa člankom 8. ove Odluke te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju.

V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 10.

Visina početnog iznosa zakupnine određuje se ovisno o visini zakupnine poslovnog prostora, utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka odnosno procjenitelja koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada kao vlasnika poslovnog prostora.

Pri određivanju zakupnine iz stavka 1. ovog članka posebno će se uvažiti vrsta djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja ili može obavljati i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi na području jedinice lokalne samouprave te opremljenosti i stanje u kojem se prostor nalazi.

Visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 5. stavka 2. utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općega, gospodarskog i socijalnog napretka na području Grada.

Početni iznos zakupnine u raspisanom javnom natječaju u slučaju iz članka 5. stavka 7. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 11.

Iznimno od članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine u slučajevima kada je Grad po posebnom zakonu dužan korisniku osigurati korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, korisnik je dužan Gradu dostaviti potrebnu dokumentaciju kojom se dokazuje obaveza jedinice lokalne samouprave davanja na korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

Članak 12.

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

Članak 13.

Zakupnik je dužan Gradu plaćati zakupninu.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog (10) dana u mjesecu.

Iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za iznos jamčevine koju je zakupnik predujmio kod prijave na natječaj.

Članak 14.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 15.



Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama na području grada Valpova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) provodi postupak otvaranja, pregleda i utvrđivanja prijedloga najpovoljnije ponude, te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će ona u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 16.

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

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 17.

Prema kriteriju iz prethodnog članka ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

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

Protiv odluke iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 18.

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

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana nakon otvaranja ponuda.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisati novi natječaj.

VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 19.

U skladu s prijedlogom iz članka 17. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 6. ove Odluke, Gradonačelnik, u ime Grada Valpova, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišno knjižnog uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,



- iznos mjesečne zakupnine te rokovi plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

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

Članak 20.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 (petnaest) dana po primitku odluke iz članka 17. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 18. stavka 1. i 3. ove Odluke.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka ništetan je.

Članak 21.

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

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

Članak 22.

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

Iznimno zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo na temelju posebne suglasnosti Gradonačelnika, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Grada.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.



Članak 23.

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

Visina uložених sredstava utvrđuje se na osnovi procjene ovlaštenog vještaka odgovarajuće struke po odabiru Grada. Trošak vještačenja snosi zakupnik.

U slučaju raskida ugovora o zakupu iz članka 22. ove Odluke otkazom raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložених sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

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

Članak 24.

Grad kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

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

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

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

VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

Članak 25.

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

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Grad sadrži klauzulu o obvezi Grada da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset (60) dana prije prestanka ugovora.

Članak 26.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

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

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

Članak 27.

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



Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske obveze o trajanju zakupa, ako se ostvare pretpostavke propisane zakonom.

Članak 28.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 29.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan člankom 31. ove Odluke, a na osnovu provedenog javnog natječaja prikupljanjem ponuda, sukladno odredbama zakona i ove Odluke.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Gradu, 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 je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Na prijedlog Gradonačelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Gradsko vijeće Grada Valpova (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće).

Popis poslovnih prostora javno se objavljuje na službenoj internetskoj stranici Grada.

Članak 30.

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

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

Iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom u trajanju kraćem od 5 (pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (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 koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili



- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom 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 5 (pet) godina.

Članak 31.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 30. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Grad kao zakupodavac dao 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 Grada kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad kao zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 32.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada podnose se Gradonačelniku odnosno Gradskom vijeću, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 33.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 31. ove Odluke Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

X. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 34.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

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

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

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



pretežnom vlasništvu Grada, kao i pravnih osoba kojima je Grad osnivač ili nositelj osnivačkih prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Odredbе ove Odluke o pravima i obvezama Gradonačelnika iz članka 3. ove Odluke primjenjuju se na odgovarajući način i na prava i obveze nadležnih tijela utvrđenih aktima pravnih osoba iz prethodnoga stavka ovog članka.

Članak 36.

Svi postupci započeti prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 03/12 i 01/15), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 37.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 03/12 i 01/15).

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu danom koji slijedi danu objave u „Službenom glasniku Grada Valpova“.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VALPOVA

KLASA: 372-01/19-01/0006

URBROJ: 2185/01-1-19-4

Predsjednik Gradskog vijeća:

Valpovo, 04. travanj 2019. godine

Dejan Pisačić, prof., v.r.

.....



GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 11. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15) i članka 32. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 08/01, 02/06, 04/09, 02/13, 07/13, 10/17 - pročišćeni tekst i 01/18), objavljuje

JAVNI POZIV

za sudjelovanje u savjetovanju s javnošću u postupku izrade
nacrtu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova

I.

Gradonačelnik Grada Valpova ovim putem poziva svu zainteresiranu javnost, trgovačka društva, građane, udruge, građanske inicijative, zaklade, javne i privatne ustanove, te sve ostale da svojim sugestijama i prijedlozima daju doprinos u izradi što kvalitetnijeg nacrtu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova.

II.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu (dalje u tekstu: Odluka) uređuje se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova, pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada kao i pravnih osoba kojima je osnivač Grad, nadalje uređuju se međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada.

Obveza donošenja predmetne Odluke utvrđena je člankom 42. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18; u daljnjem tekstu: Zakon).

Obzirom da su posljednjim izmjenama i dopunama Zakona većim dijelom izmijenjeni način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave potrebno je donijeti novu Odluku, te staviti raniju Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 03/12) izvan snage.

III.

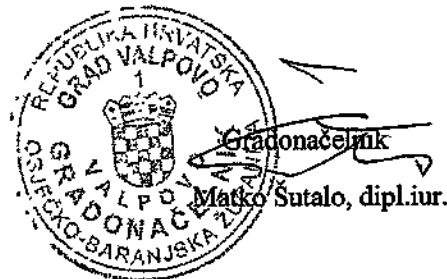
Svoje sugestije i prijedloge možete u pisanom obliku na popunjenom propisanom obrascu poslati na adresu Grad Valpovo, Upravni odjel za gospodarstvo i društvene djelatnosti Grada Valpova, Matije Gupca 32, 31 550 Valpovo (s naznakom: „Savjetovanje s javnošću – nacrt Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova“), ili putem e-maila: marko.vuksanic@valpovo.hr zaključno do **08. ožujka 2019. godine**.

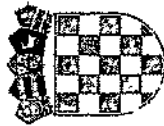
Sve sugestije i prijedlozi koji su pristigli u propisanom roku će se razmotriti, a oni koji su prihvaćeni će biti ukomponirani u konačan nacrt Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova, koja će se proslijediti Gradskom vijeću Grada Valpova na donošenje.

KLASA: 372-01/19-01/0006

URBROJ: 2185/01-2-19-1

Valpovo, 06. veljače 2019. godine





**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
GRAD VALPOVO
GRADONAČELNIK**

KLASA: 372-01/19-01/0006
URBROJ: 2185/01-2-19-2

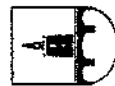
Valpovo, 25. ožujak 2019. godine

GRADONAČELNIK GRADA VALPOVA, na temelju članka 11. stavak 4. Zakona o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13 i 85/15) i članka 32. Statuta Grada Valpova („Službeni glasnik Grada Valpova“ br. 08/01, 02/06, 04/09, 02/13, 07/13, 10/17 - pročišćeni tekst i 01/18), objavljuje sljedeće

IZVJEŠĆE

o savjetovanju s javnošću u postupku izrade
nacrtu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Valpova

Naziv dokumenta o kojem je savjetovanje provedeno:	NACRT ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA VALPOVA
Razdoblje internetske javne rasprave (početak i završetak)	06.02.2019. godine – 08.03.2019. godine
Naziv zainteresirane javnosti koja je dala svoje mišljenje, primjedbe i/ili prijedloge na predloženi dokument	Na predmetni nacrt Odluke u navedenom razdoblju nije zaprimljeno niti jedno mišljenje, primjedba i/ili prijedlog.



Dana mišljenja, primjedbe i/ili prijedlozi na predloženi dokument	/
Očitovanje o prihvatanju/neprihvatanju mišljenja, primjedbe i/ili prijedloga na predloženi dokument	/

