



**REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
GRAD BJELOVAR
GRADONAČELNIK**

KLASA: 372-02/19-01/01
URBROJ: 2103/01-01-19-6
Bjelovar, 14. svibnja 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BJELOVARA

PREDMET: Utvrđivanje Prijedloga odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Gradonačelnik Grada Bjelovara razmatrao je Nacrt odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u povodu toga donio sljedeći

ZAKLJUČAK

Utvrđuje se Prijedlog odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i upućuje Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.

Izjaviteljica po predmetnom Prijedlogu na sjednici Gradskog vijeća bit će pročelnica Upravnog odjela za gospodarstvo Sonja Novak.

GRADONAČELNIK

Dario Hrebak



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
GRAD BJELOVAR
Upravni odjel za gospodarstvo

KLASA:372-02/19-01/01
URBROJ: 2103/01-05-19-5
U Bjelovaru, 29. ožujka 2019.

GRAD BJELOVAR
GRADONAČELNIK
- ovdje -

Predmet: Nacrt Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

U prilogu dopisa dostavljamo Vam Nacrt Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora s obrazloženjem te Vas molimo da utvrdite Prijedlog odluke kao u tekstu Nacrta te ga uputite Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje.

Pripremio:

**Savjetnik za poslove
gospodarenja nekretninama**
Tigran Drljača, dipl. iur.

PROČELNICA

Sonja Novak, dr. vet. med.



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA
GRAD BJELOVAR
GRADSKO VIJEĆE

Na temelju članka čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 31. stavka 1. točke 19. Statuta Grada Bjelovara („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 2/13) Gradsko vijeće Grada Bjelovara na.....sjednici održanoj..... 2019. godine donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika u poslovnim prostorima u vlasništvu i na upravljanju Grada Bjelovara te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bjelovara kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Bjelovara.

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Bjelovara sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 1. stavka 2. i članka 63. 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.

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Bjelovara, kao i poslovni prostori na upravljanju Grada Bjelovara te pravni osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bjelovara daju se u zakup javnim natječajem.

Poslovne prostore u vlasništvu Grada Bjelovara, kao i poslovne prostore na upravljanju Grada Bjelovara, daje u zakup Gradonačelnik Grada Bjelovara (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Iznimno od odredbe članka 5. stavak 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad Bjelovar i Republika Hrvatska, odnosno Grad Bjelovar i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Bjelovara i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 5.

Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke Grad Bjelovar kao zakupodavac, može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine prema Odluci o kriterijima za određivanje početne za poslovne prostore (Službeni glasnik Grada Bjelovara, broj 1/16 i 3/18), za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s 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 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili 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 1. ovog 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 poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Bjelovara donosi Gradonačelnik, a u pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bjelovara, nadležno tijelo utvrđeno aktima te osobe.

Članak 7.

Gradonačelnik za provođenje javnog natječaja imenuje Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se imenuje na razdoblje od četiri godine, a čine ga predsjednik i dva člana i isti broj zamjenika.

Povjerenstvo:

- predlaže Gradonačelniku donošenje odluke o raspisivanju javnog natječaja sukladno uvjetima iz ove Odluke i Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore;
- otvara i razmatra ponude;
- utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja;
- sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja;
- utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude Gradonačelniku;
- predlaže Gradonačelniku davanje poslovnog prostora u podzakup.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti zaključkom.

Na zaključak iz stavka 4. ovog članka, može se izjaviti prigovor Gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave zaključka.

U povodu preispitivanja zaključka, Gradonačelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljenu prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

Stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja Upravni odjel za gospodarstvo Grada Bjelovara.

Članak 8.

Iznos početne cijene zakupa za poslovne prostore ovisi o vrijednosti boda, zoni i djelatnosti, a izračunava se na temelju Odluke o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore.

Članak 9.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se na temelju ugovora u pisanoj formi.

Članak 10.

Poslovni prostori daju se u zakup na najviše petnaest godina.

Članak 11.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Upravni odjel za gospodarstvo, putem ovlaštene stručne osobe, zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih instalacija i elektroinstalacija) i primjerenost postojećeg stanja prostora planiranim namjenama.

1. Javni natječaj

Članak 12.

Tekst Javnog natječaja za zakup poslovnoga prostora objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Bjelovara i na web-stranici Grada Bjelovara, a obavijest o raspisanom Javnom natječaju u tisku.

Javni natječaj provodi se usmenim nadmetanjem (licitacijom) ili prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Javni natječaj će se provesti i ako postoji samo jedna ponuda.

Članak 13.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora);
2. početni iznos mjesečne zakupnine ;
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. mjesto, način i rok podnošenja ponude;
5. odredbu o jamčevini (obvezi uplate jamčevine u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da odustane od zaključenja ugovora o zakupu);
6. naznaku da po zaključenju ugovora o zakupu jamčevina ostaje na računu Grada Bjelovara kao beskamatni depozit za cijelo vrijeme trajanja zakupa, kao osiguranje redovnog podmirenja obveza;
7. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;

8. odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati;
9. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu;
10. vrijeme kad se može pogledati poslovni prostor;
11. mjesto, datum i sat otvaranja ponuda, odnosno provedbe usmenog nadmetanja;
12. odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu;
14. odredbu o pravu prigovora;
15. pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu;
16. odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u Službenom glasniku Grada Bjelovara, a u svrhu u koju su prikupljeni;
17. rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 14.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje u javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 15.

Za sudjelovanje u natječaju potrebno je uplatiti jamčevinu.

Jamčevina se određuje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Dokaz o uplati jamčevine prilaže se uz ponudu.

Uplaćena jamčevina ostaje na računu Grada Bjelovara kao beskamatni depozit za cijelo vrijeme trajanja zakupa, kao osiguranje redovnog podmirenja obveza.

Nakon prestanka zakupa, uplaćena jamčevina se vraća zakupcu u roku od 15 dana od dana predaje poslovnoga prostora u posjed Grada Bjelovara, a ukoliko zakupac nema nepodmirenih obveza iz Ugovora o zakupu.

Ako natjecatelj odustane od ponude ili se temeljem ove Odluke smatra da je odustao, gubi pravo na povrat jamčevine.

Natjecateljima koji se natječu, a ne uspiju na natječaju, jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem natjecatelju.

Članak 16.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ove Odluke i prihvate najviši iznos zakupnine.

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

Članak 17.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 3. 4. 5. i 16. ove Odluke ništetan je.

Članak 18.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 15. ove Odluke koje imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila, te prometnu i vozačku dozvolu.

Za osobe s invaliditetom koje imaju prebivalište u Gradu Bjelovaru, a ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet. O nesposobnosti za upravljanje motornim vozilom treba dostaviti odgovarajući dokaz.

Pravo prvenstva za davanje u zakup garaže, odnosno garažnog mjesta, imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Osobe iz stavka 3. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 19.

Ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu putem Upravnog odjela za gospodarstvo Grada Bjelovara, u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne

starije od 30 dana, te ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Grada Bjelovara;

- dokaz o solventnosti;
- dokaz o uplati jamčevine;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 16. ove Odluke;
- izjavu ponuđača da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti namjeni o vlastitom trošku i da se odriče primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude, odnosno prijave:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Grada Bjelovara zbog neispunjenih dospjelih obveza (komunalna naknada, komunalni doprinos, zakupnina, naknada za korištenje prostora i slično), odnosno čija su dugovanja podmirena nagodbom s Gradom Bjelovarom, reprogramiranjem duga ili čija su dugovanja ostala nenaplaćena s osnove zastare;
- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna uprava;
- pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

a) Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama

Članak 20.

Ponude za javni natječaj prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama natjecatelji dostavljaju na adresu Grada Bjelovara, putem pošte ili osobno, u zatvorenim omotnicama s naznakom „ Za natječaj – ne otvaraj – naziv poslovnoga prostora koji se daje u zakup“.

Natjecatelj ne smije na omotnici naznačiti naziv tvrtke, ni vlastito ime i prezime.

Natjecatelj u pisanoj ponudi navodi ime i prezime, OIB i adresu, ako je fizička osoba ili obrtnik, a pravna osoba naziv i sjedište, OIB, ime zakonskog zastupnika, odnosno punomoćnika i IBAN broj žiro računa.

Članak 21.

Javni natječaj se provodi na javnoj sjednici Povjerenstva, u vrijeme i na mjestu označenom u oglasu o raspisivanju javnog natječaja.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo će utvrditi broj prispjelih ponuda i jesu li predane u roku.

Članak 22.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama: ponuđač, vrijeme pristigle ponude, namjena, prilozi, visina ponuđene mjesečne zakupnine i ostala tražena dokumentacija.

Članak 23.

Na temelju pristiglih ponuda, Povjerenstvo utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja s prijedlogom najpovoljnijeg ponuđača koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Članak 24.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik, na prijedlog Povjerenstva.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljniju ponudu uz pisano obrazloženje svim ponuđačima.

Članak 25.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke Gradonačelnika.

Ponuditelji mogu izvršiti uvid u zapisnik Povjerenstva te staviti prigovor na zapisnik i odluku Gradonačelnika u roku 8 dana od dana primitka odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Odluka Gradonačelnika po prigovoru dostavlja se svim ponuđačima.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

U roku iz stavka 1. ovog članka vraća se i jamčevina koju je uplatio ponuđač koji nije uspio na javnom natječaju.

Članak 26.

Javni natječaj za dodjelu poslovnoga prostora u zakup može se ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako se s izabranim ponuđačem ne zaključi ugovor o zakupu.

b) Javni natječaj usmenim nadmetanjem (licitacijom)

Članak 27.

Usmeno nadmetanje je postupak u kojem se natjecatelji usmeno nadmeću o visini zakupnine.

Usmeno nadmetanje provodi Povjerenstvo uz prethodno objavljivanje oglasa o raspisivanju usmenog nadmetanja.

Na usmeno nadmetanje primjenjuju se na odgovarajući način odredbe ove Odluke o javnom natječaju prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 28.

Na javnom otvaranju prijava za usmeno nadmetanje vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim prijavama i dokumentaciji traženoj u objavljenom javnom natječaju

Članak 29.

Predsjednik Povjerenstva otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetanja.

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka u zapisnik o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude. Ponuda je valjana ako je viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor.

Svaki od natjecatelja može najviši prethodni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine dalje povećavati za najmanje 10% od početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

Članak 30.

Natjecatelji koji ostvaruju pravo prvenstva moraju biti nazočni na usmenom nadmetanju, ali ne moraju iznositi svoju ponudu.

Na ostvarenje prava prvenstva u postupku usmenog nadmetanja na odgovarajući način primjenjuju se odredbe članka 16. ove Odluke.

Članak 31.

Ako je usmenom nadmetanju nazočan samo jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete i pristaje na uvjete iz javnog natječaja, predsjednik Povjerenstva ga proglašava najpovoljnijim ponuditeljem.

2. Ugovor o zakupu

Članak 32.

Ugovor o zakupu u ime Grada Bjelovara sklapa Gradonačelnik u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Najpovoljniji natjecatelj obavezan je prije sklapanja Ugovora o zakupu dostaviti 2 (dvije) bjanko zadužnice, svaku na iznos do 50.000,00 (pedeset tisuća) kuna.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 33.

Ugovor o zakupu mora sadržavati sljedeće odredbe:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora);
3. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru;
4. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja;
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi;
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
8. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
9. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost;
10. odredbe o obvezi održavanja poslovnoga prostora;
11. odredbe o ulaganju zakupnika u poslovni prostor;
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,

13. odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz zakupa poslovnoga prostora odgovaraju solidarno;
14. odredbe o obvezi zakupnika o plaćanju režijskih troškova i ostalih davanja;
15. odredbe o izmjeni zakupnine na temelju tečaja eura;
16. odredbe o prestanku ugovora, o otkazu i otkaznim rokovima;
17. mjesto i datum sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana.

3. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 34.

Grad Bjelovar predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prigodom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora da bi se priveo namjeni, u trajanju do 60 dana, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Članak 35.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) i slično.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 36.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i korištenja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada ili prema posebnim ugovorima sa isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

Članak 37.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu na temelju dostavljenog računa ili uplatnice, mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Članak 38.

Ugovorena zakupnina usklađuje se s promjenama tečaja eura bez izmjene ugovora o zakupu, kada se tečaj eura poveća za više od 5 % u odnosu na tečaj kune koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema euru utvrđuje se prema srednjem tečaju HNB-a.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Upravni odjel za financije i javne prihode Grada Bjelovara utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

Ugovorena zakupnina u sebi sadrži i porez na dodanu vrijednost.

4. Ulaganje zakupnika u poslovni prostor

Članak 39.

Zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost Gradonačelnika prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor u zakupu, a koji prelaze okvire redovnog održavanja.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, uredit će međusobne odnose sa zakupodavcem posebnim ugovorom o ulaganjima.

Ugovorom će se između ostalog regulirati:

- radovi koji će se izvoditi;
- rok izvršenja radova;
- nadzor nad radovima;

- uračunavanje zakupnine kod priznavanja ulaganja;
- pravo zakupnika na povrat sredstava koja nisu otplaćena kroz uračunavanje zakupnine ukoliko zakupodavac otkáže ugovor o zakupu prije otplate uloženi sredstava, ako se ne radi o otkaznim razlozima iz članka 49. ove Odluke;
- uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neotplaćeni sredstava.

Članak 40.

Nadzor nad radovima na poslovnom prostoru za koje je Zakupnik dobio suglasnost Gradonačelnika, a koji prelaze okvire redovnog održavanja vrši Zakupodavac putem za to ovlaštenih osoba.

Ovlaštena osoba koja je vršila nadzor sastavlja izvješće o izvršenim radovima.

Članak 41.

Odluku o priznavanju ulaganja iz stavka 2. članka 39. ove Odluke donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

5. Podzakup

Članak 42.

Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje slijedećih uvjeta:

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmireni dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedeni obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakup,
- da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja (dvostruki iznos podzakupnine i dvije bjanko zadužnice svaku na iznos od 50.000,00 kuna),
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakup te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od osam dana od dana njegova sklapanja,

- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni poslovni prostor koji se daje u podzakup.

Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Ukoliko dođe do izmjene ugovora iz stavka 1. točke 7. ovoga članka, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika, zakupnik i/ili podzakupnik dužni su u roku od 30 dana od dana nastanka izmjena ugovora o tome obavijestiti Grad.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupe na način utvrđen u stavku 3. ovoga članka, danom saznanja Grada o nastalim promjenama, ugovor o zakupu na temelju kojeg je odobren podzakup raskinut će se.

Zakupnik i podzakupnik su solidarno odgovorni za obaveze iz zakupnog odnosa.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne odobri podzakup poslovnog prostora.

Članak 43.

Iznimno od odredbe članka 43. ove Odluke, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata ili automata za igre na sreću, pod uvjetom da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup.

Na isti način zakupnina se obračunava bez obzira na broj bankomata ili aparata za igre na sreću koji se traži.

Članak 44.

Podzakup se neće odobriti:

- a) osobama koje imaju u zakupu dva ili više gradskih poslovnih prostora,
- b) osobama koje u podzakupu imaju već jedan gradski poslovni prostor,
- c) osobama koje su u mirovini,
- d) e) ukoliko je zakupnik ostvario prvenstveno pravo prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine u smislu članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
- f) u slučaju promjene djelatnosti zakupnika.

Članak 45.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem propisa kojima se reguliraju pitanja hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 46.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Grad će objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja, u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovoga članka ne može se obavljati djelatnost.

Članak 47.

Iznimno od odredbe članka 46. ove Odluke, kada to ocijeni opravdanim, Gradonačelnik može na zahtjev dosadašnjeg podzakupnika poslovnog prostora istom odobriti da za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, ukoliko ispunjava slijedeće uvjete:

- ako ima status urednog podzakupnika sukladno odredbi članka 43. ove Odluke,
- ako dostavi potpisanu i ovjerenu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja iz članka 46. stavka 2. ove Odluke te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

6. Prijenos zakupa

Članak 48.

Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu uz njegovu suglasnost, uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, pod

uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, te dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,

- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

7. Prestanak zakupa

Članak 49.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,
- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,

- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok je 30 dana, ako ugovorom o zakupu nije drugačije određeno.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupodavac otkazuje preko javnog bilježnika.

Članak 50.

Gradonačelnik može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od dana donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

-

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad i zakupnik svoje međusobne odnose regulirat će dodatkom ugovora o zakupu.

Članak 51.

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.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 52.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem, i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda te bez provođenja javnog natječaja (prodaja sadašnjem zakupniku) u slučajevima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

1. Javni natječaj

Članak 53.

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

Članak 54.

Tržišna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina.

Tržišna cijena je početna prodajna cijena.

Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora.

Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno.

Članak 55.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za prodaju).

Povjerenstvo za prodaju osniva i imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo za prodaju ima predsjednika i dva člana i isti broj zamjenika.

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

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za prodaju neće razmatrati.

Članak 56.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, postojanje zakupa);
- 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 koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i rok za podnošenje 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 za prodaju pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne 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;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
- rok plaćanja kupoprodajne cijene;

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnoga prostora.

Članak 57.

Tekst Javnog natječaja za objavljuje se na oglasnoj ploči Grada Bjelovara i na web-stranici Grada Bjelovara, a obavijest o raspisanom Javnom natječaju u tisku.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Bjelovar kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Bjelovar objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u Službenom glasniku Grada Bjelovara. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo **prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.**

Članak 58.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 59.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene poslovnoga prostora, u korist proračuna Grada Bjelovara.

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 60.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu za prodaju, putem Upravnog odjela za gospodarstvo Grada Bjelovara, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 20 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

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 Bjelovaru,
6. drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 61.

Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

Povjerenstvo 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 62.

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 63.

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 64.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 60 dana od dana donošenja zaključka iz članka 58. stavka 1. ove odluke, odnosno od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 65.

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 66.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora;
- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnoga prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe;
- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti;
- u slučaju da kupac poslovni prostor proda trećoj osobi, da treća osoba nije u dobroj vjeri ako prethodno nije provjerila kod prodavatelja da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena.

2. Prodaja poslovnoga prostora sadašnjem zakupniku

Članak 67.

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

Članak 68.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće Grada Bjelovara na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavljuje se na web stranici Grada Bjelovara i oglasnoj ploči Grada Bjelovara.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni,
2. ulični su prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 69.

Popis poslovnih prostora iz članka 63. ove Odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik poslovnoga prostora i slično);
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora;
3. tržišnu cijenu poslovnoga prostora.

Članak 70.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu, i to prema:

- Gradu Bjelovaru,
- državnom proračunu i
- 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 71.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Bjelovara osobe iz članka 62. ove Odluke podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Upravnom odjelu za gospodarstvo Grada Bjelovara.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o ponuditelju (OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- dokaz o zakupu poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina;
- potvrdu Upravnog odjela za financije i javne prihode Grada Bjelovara o podmirenim obvezama prema Gradu Bjelovaru;
- potvrdu Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga;
- pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospelosti ne stariji od 30 dana;
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima;
- 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 Bjelovara.

Iznimno od odredbi članka 62. i članka 66. stavka 3. alineje 1. pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Bjelovarom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Bjelovaru, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Bjelovarom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Bjelovarom ili 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 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 Bjelovarom, 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 72.

Poslovni prostor iz članka 1. stavka 2. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj iz članka 68. ove Odluke.

Tržišna cijena poslovnoga prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koju je zakupodavac Grad Bjelovar 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 zakupodavca, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Članak 73.

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 Bjelovara.

Članak 74.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

Članak 75.

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.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Bjelovaru, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja

Članak 76.

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

Članak 77.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe.

Članak 78.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnoga prostora po ovoj Odluci koristit će se za stjecanje i održavanje nekretnina u vlasništvu Grada Bjelovara.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 79.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni Glasnik Grada Bjelovara“, broj 1/16 i 3/18).

Članak 80.

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Bjelovara“, broj 1/16 i 3/18) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 81.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Bjelovara“, broj 1/16 i 3/18) prije stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se prema odredbama te Odluke i propisa donesenih na temelju te Odluke.

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 1/16 i 3/18) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke i propisima donesenim na temelju ove Odluke ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 82.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Bjelovara“.

KLASA: 372-02/19-01/01
URBROJ: 2103/01-02-19-1
Bjelovar,..... 2019.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Ante Topalović, univ.bacc.oec.**

Obrazloženje

Zakonodavni okvir zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora temelji se na Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18).

Gradsko vijeće Grada Bjelovara donijelo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 1/16) i Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 3/18)

Nekoliko je razloga za donošenje nove Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Hrvatski sabor donio je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 112/18) te je potrebno uskladiti važeću Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora sa Zakonom.

Nadalje, s obzirom na Zakon donosi neka nova rješenja te se mijenjaju i instituti i donosi novi pristup upravljanju poslovnim prostorima u jedinici lokalne samouprave, predlaže se donošenje nove Odluke, a kojom se pravno preciznije i nomotehnički čišće regulira upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Grada.

Primjena dosadašnjeg Zakona, a tako i važeće Odluke Grada Bjelovara pokazala se manjkavom, te je utvrđeno da rješenja iz dosadašnjeg Zakona ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno sadašnjim zakupnicima.

Također, dodanim odredbama određeno je da se za prostore u vlasništvu Grada Bjelovara koji su isključivo dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano.

Ekonomski je opravdano ako je mjesečni iznos zakupa veći od najveće cijene zakupa po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti i ako zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu.

Ovom Odlukom uređuje se preciznije i pitanje podzakupa, prijenosa zakupa i prestanka zakupa.

Zakupnik nije ovlašten poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup, osim ako to nije uređeno posebno odlukom gradonačelnika te je institut podzakupa, odnosno uvjeti i kriteriji koji moraju biti ispunjeni da bi podzakup bio odobren, utvrđeni odredbama čl. 43. – 48. Odluke.

Budući da do prestanka zakupa ne dolazi u slučaju ako zakupnik ostvari uvjete za korištenje prava iz mirovinskog ili invalidskog sustava osiguranja, odnosno ako umre, ili se promijeni pravni položaj zakupnika, jer tada zakonski nasljednici prvog

nasljednog reda, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika, prijenos zakupa uređen je odredbom članka 49. ove Odluke.

Prestanak zakupa definiran je odredbama člankom 50. ove Odluke. S obzirom da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa na određeno vrijeme u trajanju do petnaest godina, ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je sklopljen što znači da nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupni odnos prestaje. Osim toga, zakupodavac može, u slučajevima navedenim u članku 50. ove Odluke, ugovor i otkazati i to pisanim otkazom putem javnog bilježnika, u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, a u tom slučaju zakup prestaje danom isteka otkaznog roka. Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge otkaza.

Novina u ovoj Odluci je i odredba članka 51. kojom je određeno da u slučaju da Grad Bjelovar otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može staviti van snage odluku o otkazu ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu i podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Bjelovaru te u postupku naplate potraživanja.

Ovom Odlukom se određuje se da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, ne više i korisniku bez ugovora o zakupu, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Odlukom se određuju kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori će biti na popisu za kupoprodaju, te se određuje da se na popis neće uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: 1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina 2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu 3. nalaze se u razzemlju 4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Na taj način se osigurava da najvrijedniji prostori u vlasništvu Grada Bjelovara ne idu u prodaju bez javnog natječaja.

Novom Odlukom propisano je da se poslovni prostori u vlasništvu Grada Bjelovar prodaju bez natječaja zakupnicima isključivo na jednokratnu otplatu jer jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nije kreditna institucija koja daje obročnu otplatu i obračunava kamate te potom prate izvršenje uplata i u slučajevima neurednih uplata obroka pokreće prisilnu naplatu.

Prodajom poslovnih prostora želi se smanjiti nekretninski portfelj i u proračun unijeti novac od prodaje odmah jednokratno.

Sve odredbe o obročnoj otplati i upisu založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja su brisane. Također brisane su odredbe o zabrani kupcu raspolaganja prostorom u slijedećih deset godina i o pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane obavljati djelatnost u tom poslovnom prostoru jer ako kupac jednokratno isplati kupoprodajnu cijenu koja je određena od sudskog vještaka bez ikakvih popusta, tada su navedene odredbe bespredmetne.

Provedeno je Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću od 12. veljače 2019. do 13. ožujka 2019. Nije bilo ni primjedbi ni prijedloga. Provedeno je i produljeno Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću od 13. ožujka 2019. godine do 28. ožujka 2019. godine iz razloga što se detaljnije uredio podzakup poslovnoga prostora, prestanak zakupa kao i prijenos zakupa te su se dodali i brisali pojedini članci Odluke. Nije bilo ni primjedbi ni prijedloga.

Slijedom iznijetoga, dostavljamo Vam **Nacrt Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora** te predlažemo da utvrdite Prijedlog iste i uputite ga Gradskom vijeću na razmatranje i donošenje Odluke.

Pripremio:

**Savjetnik
za poslove gospodarenja nekretninama**
Tigran Drljača, dipl. iur.

PROČELNICA

Sonja Novak, dr. vet. med.

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM PRODULJENOM SAVJETOVANJU S
JAVNOŠĆU O NACRTU ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA
PROSTORA**

Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom produljenom savjetovanju o Nacrtu odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora	
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Upravni odjel za gospodarstvo	
Svrha dokumenta	Izveščivanje o provedenom produljenom savjetovanju s javnošću o Nacrtu odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora	
Datum dokumenta	29. ožujka 2019. godine	
Verzija dokumenta	1.	
Vrsta dokumenta	Izvešće	
Naziv nacrtu akta	Nacrt odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora	
Jedinstvena oznaka iz Plana savjetovanja s javnošću Grada Bjelovara za 2019. godinu	Redni broj 9 u Planu savjetovanja s javnošću Grada Bjelovara za 2019. godinu (Klasa:008-01/18-01/2, Urbroj: 2103/01-01-18-3).	
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Upravni odjel za gospodarstvo	
Koji su predstavnici zainteresirane imovnosti bili uključeni u postupak		
Je li nacrt bio objavljen na	Da	www.bjelovar.hr

<p>internetskim stranicama ili Na drugi odgovarajući način?</p> <p>Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?</p> <p>Ako nije, zašto?</p>		<p>Nacrt je objavljen dana 12. 02. 2019. godine na internetskoj stranici Grada Bjelovara www.bjelovar.hr Savjetovanje je trajalo od 12.02..2019. - 13.03.2019. Dopunjeni i izmjenjeni nacrt je objavljen 14.03. 2019. godine na internetskoj stranici Grada Bjelovara www.bjelovar.hr iz razloga što se detaljnije uredio podzakup, prestanak zakupa, prijenos zakupa poslovnoga prostora te se dodali i brisali pojedini članci Odluke. Produljeno savjetovanje je trajalo od 14.03.2019. – 28. 03. 2019.</p>
<p>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?</p>	<p>Nema pristiglih očitovanja zainteresirane javnosti</p>	
<p>Razlozi neprihvatanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacrtu</p>	<p>-</p>	
<p>Troškovi provedenog savjetovanja</p>	<p>Provedba internetskog savjetovanja nije uzrokovala dodatne financijske troškove.</p>	

Izvešće o provedenom savjetovanju s javnošću objavljuje se na internetskim stranicama Grada Bjelovara na www.bjelovar.hr

KLASA: 372-02/19-01/01
URBROJ: 2103/01-08-19-4
Bjelovar, 29. ožujka 2019.