

Na temelju članka 6. stavka 2. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18. i 123/24) i članka 29. Statuta Općine Pitomača („Službene novine“ Općine Pitomača broj 1/21. i 4/21), Općinsko vijeće Općine Pitomača na __. sjednici održanoj _____ donijelo je

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Općine Pitomača

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općina), kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Ova Odluka ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 3.

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnoga prostora koji je u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. Ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Članak 4.

Pod pojmom sadašnji zakupnik 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.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine daje se u zakup javnim natječajem.

Članak 6.

Iznimno od odredbe iz članka 5. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno Odluci o kriterijama za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača.

Iznimno od odredbe iz članka 5. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Odluke o kriterijama za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe iz članka 5. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema Odluci o kriterijama za određivanje visine zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Pitomača, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Članak 7.

Ako zakupnik iz članak 6. stavaka 2. i 3. ove Odluke, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz članak 6. stavaka 2. i 3. ove Odluke ne dostavi Općini pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz članak 6. stavaka 2. i 3. ove Odluke pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz članak 6. stavaka 2. i 3. ove Odluke Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 2. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe članak 6. stavaka 2. i 3. ove Odluke ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ove Odluke ništetan je.

Određbe članka 6. i 7. ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup donosi Općinski načelnik Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

Postupak javnog natječaja provodi i Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), a koje imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana.

Članak 9.

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za davanje u zakup poslovnog prostora sadrži:

- naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor,
- naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, kat.čest.),
- cijenu zakupa po m² mjesečno,
- vrijeme trajanja zakupa,
- rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu,
- rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju,
- zabrana davanja poslovnog prostora u podzakup,
- pouka o pravnom lijeku.

Članak 10.

Protiv odluke Povjerenstva o odabiru najpovoljnije ponude/ponuditelja stranka može podnijeti prigovor Općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka Općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

Članak 11.

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

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na javni natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 12.

Javni natječaj obavezno se objavljuje u javnom tisku, oglasnoj ploči te na web stranicama Općine.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (lokacija, oznaka kat. čest., površinu u m²),
- djelatnost (namjenu) i vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
- pravo sudjelovanja u natječaju,
- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,

- rok za podnošenje i način predaje ponude,
- uvjeti natječaja,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda.

Članak 13.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj i fizičkoj osobi koja se natječe,
- naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na javni natječaj,
- presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba te izvornik ili ovjeren preslik rješenja o upisu u središnji obrtni registar (obrtnicu),
- izvornik ili ovjeren preslik rješenja o upisu u odgovarajući registar ili izvatke iz istoga, ne starije od 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je natjecatelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- ponuđeni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- potvrdu porezne uprave o podmirenim poreznim obvezama i doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariju od 30 (trideset) dana do dana podnošenja ponude,
- potvrdu o podmirenim obvezama ponuditelja prema Općinskom proračunu, a koju izdaje Jedinostveni upravni odjel Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Jedinostveni upravni odjel),
- ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja, kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu, ukoliko se poziva na to pravo.

Članak 14.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Općini u zatvorenoj omotnici s naznakom "Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora – ne otvaraj" preporučenom pošiljkom ili dostavom na pisarnicu Općine, te bez obzira na način dostave rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena u općinskoj pisarnici do tog trenutka.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave javnog natječaja.

Članak 15.

Ponude se otvaraju javno.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

Javni natječaj je valjan i ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Općini Pitomača i Državnom proračunu RH, do dana javnog otvaranja ponuda.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija ponuda je ranije zaprimljena na pisarnici Općine.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Nakon donesene odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a poslovni prostor ponuditelj će se sljedećem ponuditelju s najpovoljnijom ponudom.

Članak 16.

Sudionici javnog natječaja, o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, biti će obavješteni u roku do 30 dana od dana otvaranja ponuda.

Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka javnog natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor ponudit će se sljedećem ponuditelju s najpovoljnijom ponudom.

IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 17.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, 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 poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak snosi zakupnik.

Članak 18.

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

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog 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),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 19.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku 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.

Članak 21.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Članak 22.

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

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

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 23.

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

Članak 24.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

Članak 25.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drugačije ugovoreno.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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

Članak 26.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom,
- otkazom ili raskidom ugovora.

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.

Članak 29.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

Članak 30.

Prestankom zakupa, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.

Članak 31.

Prilikom predaje ispraznjenoga 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.

Članak 32.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

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

VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 33.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Pitomača, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, može se prodati samo na osnovi javnog natječaja putem prikupljanja pisanih ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora stavka 1. ovoga članka donosi Općinsko vijeće Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno odredbama Zakona o jedinicama lokalne i regionalne (područne) samouprave i zasebnoj Odluci kojom se uređuje raspolaganje nekretnina u vlasništvu Općine.

Članak 34.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 4. stavka 1. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općinom, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s ovom Odlukom.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora stavka 1. ovoga članka donosi Općinsko vijeće Općine Pitomača (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 2. ove odluke, Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 35.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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

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

VIII. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 36.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službene novine“ Općine Pitomača broj 2/12. i 13/17) dovršit će se prema odredbama te Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15. i 112/18).

Članak 37.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službene novine“ Općine Pitomača broj 2/12. i 13/17).

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u „Službenim novinama“ Općine Pitomača.

KLASA: 372-01/24-01/
URBROJ: 2189-16-24-2
Pitomača, _____2024.

OPĆINA PITOMAČA
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK:
dr.sc. Rikard Bakan

OBRAZLOŽENJE:

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Člankom 6. stavkom 6. Zakona o kupoprodaji poslovnog prostora („Službene novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18. i 123/24) propisano je da uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s posebnom odlukom predstavničkog tijela.

II. PRIKAZ STANJA I RAZLOZI ZA DONOŠENJE

Dana 23. listopada 2024. godine donesena je Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24).

Člankom 6. stavkom 6. Zakona propisano je da se zakupnina određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnostima koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno, a pod uvjetom da se radi o poslovnom prostoru kojim RH odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, **ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina**, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 7. i 8. ovoga članka Zakona, jedinica lokalne samouprave **izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave**, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu Zakonom, **donijet će svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.**

Jedinica lokalne samouprave **koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore opći akt će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.**