



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODGORAČ
OPĆINSKO VIJEĆE**

Na temelju članka 6. stavak 5. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11.) i članka 35. Statuta Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 4/09.), Općinsko vijeće Općine Podgorač na 19. sjednici od 19. lipnja 2012. godine, d o n i j e l o j e

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, određuju se tijela za provođenje natječaja, te način sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Podgorač upravlja Općina Podgorač.

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Podgorač razvrstani su u položajne zone kako slijedi:

- I. ZONA – ova zona obuhvaća poslovne prostore u objektima koji se nalaze udaljeni maksimalno do 100 metara od strogog centra,
- II. ZONA – ova zona obuhvaća poslovne prostore u objektima koji se nalaze izvan centra pojedinih naselja Općine Podgorač.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE PODGORAČ

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem Javnog natječaja, osim u posebnim slučajevima propisanim Zakonom.

Javni natječaj se provodi na temelju Zaključka Općinskog načelnika Općine Podgorač (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) o raspisivanju Javnog natječaja.

Zaključkom iz stavka 2. ovog članka Općinski načelnik određuje početni iznos zakupnine, namjenu, rok trajanja zakupa i druge bitne natječajne uvjete.

Sastavni dio Zaključka iz stavka 2. ovog članka je i tekst Javnog natječaja.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, s trajanjem zakupa do najduže 5 (pet) godina.

Poslovni prostor zakupnik ne može davati u podzakup, ortakluk ili drugi oblik poslovno - tehničke suradnje, bez izričite pisane suglasnosti Općinskog načelnika.

Članak 5.

Početni iznos zakupnine određuje se ovisno o lokaciji, predviđenoj namjeni, površini i opremljenosti pojedinog poslovnog prostora uvažavajući pri tome tržišne prilike.

Najniži početni iznos zakupnine određuje se prema pripadnosti lokacije poslovnog prostora određenoj položajnoj zoni utvrđenoj člankom 3. ove Odluke, u sljedećim mjesečnim iznosima po četvornom metru poslovnog prostora:

- I. ZONA - 10 (deset) kuna,
- II. ZONA - 8 (osam) kuna.

U slučaju korištenja poslovnog prostora za obavljanje tradicijskih ili deficitarnih djelatnosti, odnosno djelatnosti od posebnog interesa za Općinu Podgorač, Općinski načelnik može utvrditi početni iznos zakupnine u iznosu nižem od iznosa propisanih stavkom 2. ovog članka.

Članak 6.

Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka imenuje Općinski načelnik Rješenjem na rok od 4 (četiri) godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 (tri) člana.

Sjednica Povjerenstva može se održati ako joj prisustvuje većina članova.

Odluke Povjerenstva su punovažne ako je za njih glasala većina od ukupnog broja članova Povjerenstva.

O radu sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik koji potpisuju članovi Povjerenstva i zapisničar.

Članak 7.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Podgorač i putem dnevnog tiska.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda.

Rok za podnošenje ponuda na Javni natječaj ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 15 dana od dana objave.

Članak 8.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- podatke o zakupodavcu,
- podatke o poslovnom prostoru (adresa, katastarska čestica, podaci iz zemljišne knjige, površina, opis poslovnog prostora i slično),
- djelatnosti (namjena),
- rok za podnošenje ponuda,
- način podnošenja i opremanja ponuda,
- početni iznos zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- dokumentaciju koju je ponuditelj dužan priložiti uz ponudu,
- odredbe o jamčevini,
- naznaku vremena uvida u poslovni prostor,
- adresu, kontakt telefon i adresu elektronske pošte,
- odredbe o posebnim uvjetima.

Članak 9.

Pisane ponude s priložima navedenim u tekstu Javnog natječaja ponuditelji predaju putem pošte ili osobno, u zapečaćenoj omotnici s ispisanim nazivom i adresom zakupodavca i naznakom "ZA NATJEČAJ – NE OTVARATI".

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti tražene podatke o svom identitetu, iznos ponuđene zakupnine ispisan brojkama i slovima, te broj žiro - računa radi povrata uplaćene jamčevine.

Ako se radi o zajedničkoj ponudi više ponuditelja, ponuda mora sadržavati podatke o identitetu svakog člana zajednice kao i navod o vodećem članu zajednice ponuditelja.

U slučaju da je Javni natječaj raspisan istodobno za više poslovnih prostora, jedan ponuditelj može dati ponudu za više poslovnih prostora.

Članak 10.

Za sudjelovanje na Javnom natječaju potrebno je uplatiti jamčevinu u visini od 10 % početnog iznosa zakupnine.

Jamčevina se uplaćuje na žiro - račun zakupodavca naznačen u Javnom natječaju.

Dokaz o uplati jamčevine ponuditelj prilaže uz ponudu.

Uplaćena jamčevina uspješnog ponuditelja uračunava se u zakupninu prilikom sklapanja Ugovora o zakupu.

Uspješni ponuditelj koji samovoljno odustane od ponude, ili se temeljem ove Odluke smatra da je odustao, gubi pravo na povrat jamčevine.

Neuspješnom ponuditelju jamčevina se vraća u roku 8 dana od dana dostave Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na obračun kamata.

Članak 11.

Uspješnim ponuditeljem smatra se ponuditelj čija je ponuda prihvaćena Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, uz uvjet da ponuditelj nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Općine Podgorač.

Izuzetno od stavka 1. ovog članka najpovoljnijim ponuditeljem može se smatrati onaj kome je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Uspješni ponuditelj dužan je u roku 8 dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja potpisati Ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko uspješni ponuditelj ne postupi sukladno stavku 3. ovog članka, smatra se da je odustao od ponude.

U slučaju iz stavka 4. ovog članka natječajni postupak se ponavlja.

Članak 12.

Uz pisanu ponudu ponuditelji su obvezni dostaviti:

- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- dokaz da su podmirili sve dospjele obveze prema Općini Podgorač i Republici Hrvatskoj,
- potvrdu o stručnoj osposobljenosti – obrtnicu (za fizičke osobe),
- dokaz o upisu u sudski registar (za pravne osobe i udruge građana),
- punomoć (ako ponuditelji imaju punomoćnika, odnosno ispravu iz koje je vidljivo tko je zakonski zastupnik pravne osobe).

Hrvatski ratni vojni invalidi Domovinskog rata dužni su dostaviti valjanu ispravu o stupnju oštećenja odnosno pripadnosti, a članovi obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja valjani dokaz o tom statusu, kao i dokaz da ne ostvaruju pravo na mirovinu.

Dragovoljci Domovinskog rata i ostali hrvatski branitelji dužni su dostaviti valjani dokaz o sudjelovanju u Domovinskom ratu.

Članak 13.

U vrijeme i na mjestu naznačenom u tekstu Javnog natječaja, na sjednici Povjerenstva pristupa se javnom otvaranju ponuda.

Ponuditelji imaju pravo biti nazočni prilikom javnog otvaranja ponuda.

Do isteka roka za podnošenje ponuda ponuditelji mogu povući ponudu ili postojeću ponudu zamijeniti, odnosno dopuniti.

Za povlačenje ponude ponuditelj je dužan u roku iz stavka 3. ovog članka predati pisanu izjavu da povlači svoju ponudu, vlastoručno potpisanu i u slučaju pravne osobe, ovjerenu pečatom ponuditelja.

Zamjenu ili dopunu ponude ponuditelj je dužan podnijeti u roku iz stavka 3. ovog članka na isti način kao što vrijedi za samu ponudu, s tim da u omotnici priloži izjavu o tome koju ponudu mijenja i što u toj ponudi mijenja ili dopunjuje, zajedno s dokazima kojima to potkrijepljuje.

U slučaju iz stavka 5. ovog članka ponuditelj je dužan na omotnici vidljivo ispisati tekst: "zamjena / dopuna ponude".

Članak 14.

Prije otvaranja prispjelih ponuda Povjerenstvo će utvrditi:

- broj prispjelih ponuda,
- broj prispjelih zamjena ili dopuna ponude,
- broj izjava o povlačenju ponude.

Povjerenstvo pristupa otvaranju omotnica prispjelih ponuda redosljedom njihova zaprimanja, pri čemu predsjednik Povjerenstva čitanjem upoznaje nazočne sa sadržajem svake ponude.

Nepravodobne, nečitke, nepotpune ili ponude s ponuđenim iznosom manjim od početnog iznosa zakupnine Povjerenstvo neće razmatrati niti vrednovati, već će ih Zaključkom odbaciti.

Nazočni predstavnici ponuditelja imaju pravo tražiti da se u zapisnik unesu njihove primjedbe na rad Povjerenstva u postupku otvaranja ponuda.

Članak 15.

Po okončanju postupka otvaranja ponuda pristupa se razmatranju, vrednovanju i rangiranju prispjelih ponuda.

Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li ponude u cijelosti natječajne uvjete i sadrže li sve tražene dokaze, a osobito vodi računa o sljedećim okolnostima:

- a) ponuditelj je član obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja,
- b) ponuditelj je hrvatski vojni invalid Domovinskog rata, neovisno o tome je li ponudu dao kao fizička osoba ili jedini vlasnik pravne osobe,
- c) ponuditelj je dragovoljac Domovinskog rata,
- d) ponuditelj je hrvatski branitelj koji je proveo u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ponuditelji iz stavka 2. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora ukoliko nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te ako udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude.

U roku od 8 dana od dana primitka poziva Povjerenstva ponuditelj iz stavka 2. ovog članka dužan je Povjerenstvu dostaviti pisano očitovanje o prihvaćanju uvjeta iz najpovoljnije ponude.

Ukoliko ponuditelj iz stavka 2. ovog članka propusti ispuniti obvezu iz stavka 4. ovog članka ili se očituje da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude, smatrat će se da prvenstveno pravo iz stavka 2. i 3. ovog članka nije iskorišteno.

Ponuditelj iz stavka 2. ovog članka može prvenstveno pravo iz stavka 2. i 3. ovog članka iskoristiti samo jednokratno.

Članak 16.

U slučaju da u istom natječajnom postupku Povjerenstvo razmatra i vrednuje ponude više ponuditelja koji ostvaruju prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu po različitim osnovama, a svi ispune obvezu iz članka 15. stavak 4. ove Odluke ili sami daju najpovoljniju ponudu, vrednovanje ponuda utvrdit će se u padajućem slijedu ovim redoslijedom:

- ponuditelj iz članka 15. stavak 2. pod a)
- ponuditelj iz članka 15. stavak 2. pod b)
- ponuditelj iz članka 15. stavak 2. pod c)
- ponuditelj iz članka 15. stavak 2. pod d)

Ako na Javnom natječaju sudjeluju ponuditelji s jednakim pravom prvenstva iz stavka 1. ovog članka, prednost ima ponuditelj čiji je status sa dužim trajanjem.

Ako više ponuditelja iz stavka 2. ovog članka ima status s jednakim trajanjem, Javni natječaj se poništava i ponavlja.

Članak 17.

Po okončanju postupka razmatranja i vrednovanja ponuda, Povjerenstvo utvrđuje redoslijed ponuda i prijedlog najpovoljnije ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta sadrži i najviši iznos zakupnine, odnosno ponuda ponuditelja iz članka 15. stavak 2. koji je valjano iskoristio svoje prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu.

Članak 18.

Na temelju prijedloga iz članka 17. stavka 1. ove Odluke, Općinski načelnik donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim ponuditeljima i objavljuje se u "Službenom glasniku Općine Podgorač".

Na Odluku iz stavka 1. ovog članka ponuditelji mogu izjaviti prigovor u roku od 8 dana od dana njena primitka.

Odluka Općinskog načelnika po prigovoru ponuditelja je konačna.

Članak 19.

Uspješni ponuditelj dužan je sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku iz članka 11. stavka 3. ove Odluke.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka mora biti sklopljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka u ime Općine Podgorač potpisuje Općinski načelnik.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sadrži osobito:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je Ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka može sadržavati i odredbe kojima se uređuju prava i obveze ugovornih strana u smislu postizanja i održavanja poslovnog prostora u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene Ugovorom.

Prikladnim stanjem za obavljanje djelatnosti u smislu ove Odluke smatra se ono stanje poslovnog prostora koje zadovoljava minimalne propisane standarde.

Članak 20.

Sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu poslovnog prostora Općina Podgorač će, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu na određeno vrijeme (ne dulje od 5 godina).

Novi Ugovor o zakupu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka Općina Podgorač može sadašnjem zakupniku ponuditi pod istim ili izmijenjenim uvjetima.

O iznesenoj ponudi Općine Podgorač zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je pisano se očitovati u roku od 30 dana od dana dostave te ponude, u suprotnom se smatra da ponudu nije prihvatio.

Ako zakupnik iz stavka 1. ovog članka prihvati ponudu, Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključit će se u skladu s odredbama ove Odluke.

Ako zakupnik iz stavka 1. ovog članka ne prihvati ponudu Općina Podgorač će u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 21.

Iznos zakupnine utvrđuje se u kunama, a zakupnina se plaća najkasnije do 10. dana u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju da za provođenje poslovnih prostorija namjeni zakupnik mora uložiti značajnija sredstva, a čime se trajnije pridonosi kvaliteti poslovnih prostorija, Općinski načelnik može dio ili cjelokupno ulaganje priznati kroz oslobađanje od plaćanja dijela ugovorene zakupnine.

Članak 22.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o primopredaji poslovnog prostora u kojem se utvrđuje stanje poslovnog prostora i pripadajućih uređaja, radove koje bi trebalo izvesti i drugo.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora sastavni je dio Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Po isteku zakupa zakupnik je dužan poslovni prostor vratiti u istom stanju u kojem ga je preuzeo.

Zakupnik je dužan o svom trošku otkloniti nedostatke i štete nastale tijekom važenja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koje nisu bile evidentirane zapisnikom o primopredaji poslovnog prostora sastavljenim prilikom preuzimanja poslovnog prostora od strane zakupnika.

Članak 23.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Članak 24.

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

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

Članak 25.

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

Članak 26.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja poslovnog prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Članak 28.

Zakupodavac može u svako doba otkazati Ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
- zakupnik ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom.

Članak 29.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o primopredaji poslovnog prostora u kojem se utvrđuje stanje poslovnog prostora i pripadajućih uređaja u vrijeme predaje.

Članak 30.

Na sva ostala prava i obveze ugovornih strana koja nisu regulirana ovom Odlukom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te odredbe Zakona o obveznim odnosima u dijelu koji regulira Ugovor o zakupu.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE PODGORAČ

Članak 31.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgorač može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz Ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Podgorač.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen Ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen Ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Članak 32.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač sadašnji zakupnik podnosi Upravnom odjelu za općinsku samoupravu i upravu Općine Podgorač u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnog prostora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 33.

Pravo na kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Podgorač u trajanju kraćem od 5 (pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz Ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Podgorač, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Podgorač i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (pet) godina,
- kao nasljednik obrta nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (pet) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika,
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio 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 34.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgorač može se prodati sadašnjem korisniku tog prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog Ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Članak 35.

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

Članak 36.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgorač prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima ove Odluke, tržišna cijena se umanjuje za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

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

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

Članak 37.

Plaćanje cijene poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja Ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba iz članka 36. stavak 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4 % godišnje.

Općina Podgorač je dužna u Ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora uz obročnu otplatu, vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 38.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač donosi Općinsko vijeće Općine Podgorač ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Na temelju Odluke iz stavka 1. ovog članka Općinski načelnik sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja Odluke Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 39.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- kupoprodajnu cijenu i način plaćanja,
- rok plaćanja,
- izjavu kupca, kojom dopušta upis založnog prava na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje, radi osiguranja dužnog iznosa u zemljišnoj knjizi,
- u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članaka 32., 33. i 34. ove Odluke, Ugovor sadrži i:

- a) odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora neće prodati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene Ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 (deset) godina.
- b) odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana.
- c) zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora za vrijeme od 10 (deset) godina od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora te zabilježbu prava nazadkupnje u korist prodavatelja.

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

Članak 40.

Stručne i administrativne poslove utvrđene ovom Odlukom obavlja Upravni odjel za općinsku samoupravu i upravu.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 1/05. i 4/09.).

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Podgorač".

Klasa : 372-02/12-01/01
Urbroj : 2149/04-02/12-02
Podgorač, 19. lipnja 2012.

**PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA:**
Zvonko Ladnjak

Dostavlja se:

1. Ured državne uprave u Osječko – baranjskoj županiji,
Služba za opću upravu, Osijek,
2. Redakcija "Službenog glasnika Općine Podgorač",
3. Upravni odjel za općinsku samoupravu i upravu,
4. Arhiva.