



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

Na temelju članka 6. stavak 5. i članka 33. stavak 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 36. Statuta Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 1/13. i 1/18.), Općinsko vijeće Općine Podgorač na 14. sjednici od 09. srpnja 2019. 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 način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

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

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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 u vlasništvu Općine Podgorač daje se u zakup putem Javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez Javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina Podgorač i:

- Republika Hrvatska,
- jedinica lokalne samouprave,
- jedinica područne (regionalne) samouprave,
- pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave,
- pravna osoba čiji je Općina Podgorač osnivač ili nositelj osnivačkih prava,

uz uvjet da je to u cilju i interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine Podgorač, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinski načelnik Općine Podgorač posebnom Odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Općina Podgorač kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog Ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem Ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po Odluci Općine Podgorač za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Općinom Podgorač ima sklopljen Ugovor o zakupu na temelju Javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz Ugovora o zakupu, kada mu istječe takav Ugovor o zakupu sklopljen na temelju Javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 4. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Podgorač najkasnije 120 (stodvadeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, dok je Općina Podgorač dužna najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog Ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu.

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

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

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

Članak 5.

Pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe i zadruge određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe i zadruge u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg Zakona koji

uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 6.

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

Zaključkom iz stavka 1. ovog članka Općinski načelnik određuje početni iznos zakupnine, namjenu, rok trajanja zakupa i druge bitne natječajne uvjete.

Sastavni dio Zaključka iz stavka 1. 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 ili dio poslovnog prostora zakupnik nema pravo dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Članak 7.

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 8.

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 9.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči Općine Podgorač, u dnevnom tisku i na službenoj internetskoj stranici Općine Podgorač.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem zatvorenih pisanih ponuda.

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

Članak 10.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- podatke o zakupodavcu,
- podatke o poslovnom prostoru (adresa, 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 i dr.),
- djelatnosti (namjena),
- rok za podnošenje ponuda,
- način podnošenja 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 11.

Pisane ponude s prilogima 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 ispisanim 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 12.

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 (osam) dana od dana dostave Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na obračun kamata.

Članak 13.

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 (osam) 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 14.

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),
- ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni ili drugi odgovarajući registar (za pravne osobe i udruge građana),
- punomoć (ako ponuditelji imaju punomoćnika, odnosno ispravu iz koje je vidljivo tko je zakonski zastupnik pravne osobe).

Osobe i zadruge određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji koje se pozivaju na pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora dužni su pored dokumentacije iz stavka 1. ovog članka priložiti propisane dokaze o statusu iz kojih je vidljivo navedeno pravo prednosti.

Članak 15.

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 potkrjepljuje.

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

Članak 16.

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 17.

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 osobama i zadrugama iz članka 5. ove Odluke koji imaju pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

U roku od 8 (osam) dana od dana primitka poziva Povjerenstva ponuditelj iz članka 5. ove Odluke dužan je Povjerenstvu dostaviti pisano očitovanje o prihvaćanju uvjeta iz najpovoljnije ponude.

Ukoliko ponuditelj iz članka 5. ove Odluke propusti ispuniti obvezu iz stavka 3. ovog članka ili se očituje da ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude, smatrat će se da pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora nije iskorišteno.

Članak 18.

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

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine, odnosno ponuda ponuditelja iz članka 5. ove Odluke koji je valjano iskoristio pravo prednosti na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Članak 19.

Na temelju prijedloga iz članka 18. 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".

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

Članak 20.

Uspješni ponuditelj dužan je sklopiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku iz članka 13. 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:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana,
- 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 i dr.),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je Ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne 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 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 vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električna energija, plin, voda, telefon, internet, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, odvoz smeća i druge tekuće troškove), kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i prostora te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Članak 25.

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 26.

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

Članak 27.

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

Članak 28.

Ugovor o zakupu svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba uz otkazni rok od 30 (trideset) dana, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene Ugovorom, ovom Odlukom ili Zakonom.

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 ispunjava sve obveze iz Ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Podgorač i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Općinskog načelnika Općine Podgorač utvrđuje Općinsko vijeće Općine Podgorač.

Članak 32.

Na popis poslovnih prostora iz članka 31. stavak 2. ove Odluke Općina Podgorač neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

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

Članak 33.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač sadašnji zakupnik podnosi Općinskom načelniku, odnosno Općinskom vijeću Općine Podgorač, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora sukladno posebnim propisima, u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 34.

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 Republici Hrvatskoj i Općini Podgorač, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Podgorač, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina,
- kao nasljednik obrta 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 5 (pet) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika,
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Općinom Podgorač 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 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 procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

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

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Općine Podgorač.

Članak 37.

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

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja Ugovora.

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

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.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 3/12. i 3/15.).

Članak 40.

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

Klasa : 372-02/19-01/03
Urbroj : 2149/04-02/19-02
Podgorač, 09. srpnja 2019.

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA:**
Ljiljana Zidar, v. r.