**PRIJEDLOG**

Na temelju odredbi iz članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96., 68/98., 137/99., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/ 09., 143/12., 152/14., 81/15.-pročišćeni tekst), članaka 6. i 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11., 64/15., 112/18.) i članka 34. Statuta Općine Kostrena (»Službene novine Općine Kostrena« broj 2/18., 11/18.), Općinsko vijeće Općine Kostrena na sjednici održanoj dana \_\_. \_\_\_ 2019. godine donijelo je

**ODLUKU  
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA  
U VLASNIŠTVU OPĆINE KOSTRENA**

**I OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Kostrena (u daljnjem tekstu: Općina) te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Izrazi u ovoj Odluci koji imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod.

Članak 3.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke 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.

Poslovnim prostorom se smatraju i otvoreni prostori koji se nalaze u sklopu poslovnog prostora, ako služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Članak 4.

Za provedbu odredaba ove Odluke nadležan je Općinski načelnik (u daljnjem tekstu: Načelnik) koji:

-utvrđuje vrijednost parametra »a« Odlukom koja se objavljuje u Službenim novinama Općine Kostrena,

-donosi zaključak u svezi korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kostrena,

-imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za dodjelu poslovnog prostora,

-donosi suglasnost o podzakupu i proširenju djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima,

-predlaže na utvrđivanje Općinskom vijeću popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje,

-donosi i druge potrebne akte sukladno ovoj Odluci i Zakonu.

**II ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

Članak 5.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Kostrena upravlja Načelnik na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Članak 6.

U svrhu utvrđivanja visine zakupnine određuju se zone atraktivnosti. Za područje Općine Kostrena utvrđuju se dvije zone koje obuhvaćaju:

**I ZONA** obuhvaća područje K.O. KOSTRENA – LUCIJA,

**II ZONA** obuhvaća područje K.O. KOSTRENA - BARBARA

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po m2 na način da istu čine umnožak korisne površine i bodova određenih za djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i parametra „a“.

TABELA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE   
ZAKUPNINE

DJELATNOST

1.) Ugostiteljstvo, turizam, financijsko

posredovanje, kockarnice i kladionice **2,5**

2.) Trgovina **2,3**

3.) Promet i veze, tehničke i prometne

usluge **2,00**

4.) Obrti i ostale slobodne djelatnosti **1,6**

5.) Trgovina s prehrambenim proizvodima **1,6**

6.) Stambeno-komunalna djelatnost

i tijela državne uprave **1,4**

7.) Školstvo, kultura, zdravstvo,

socijalna skrb i umjetnički atelje **1,00**

8.) Skladišni prostor i garaže **1,00**

9.) Sport **0,50**

10.) Političke stranke **0,30**

11.) Udruge građana-neprofitabilne usluge **0,10.**

Zakupnina po 1 m2 korisne površine za otvoreni poslovni prostor - terasu, kao pripadajući dio poslovnog prostora u sklopu ugostiteljskog objekta, koji se koristi najviše šest mjeseci u godini, određuje se visina od 50% iznosa zakupnine utvrđene odredbom stavka 2. ovog članka.

1. Trajanje zakupa

Članak 7.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim i pravnim osobama, u trajanju najmanje jednu, a najduže deset godina.

1. Način zasnivanja zakupa

Članak 8.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Općine Kostrena te ističe na oglasnoj ploči Općine Kostrena, Kostrena, Sveta Lucija 38, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo imenuje Načelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 9.

Iznimno od odredbe članka 8. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 8. stavka 1. ove Odluke sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, može se na njegov pisani zahtjev, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina u slučaju kada je to ekonomski opravdano za zakupodavca odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Kostrena je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisnu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije u roku 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Kostrena će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Početni iznos zakupnine u javnom natječaju ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je bio ponuđen ranijem zakupniku.

Članak 11.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Načelnik.

Javni natječaj sadržava sljedeće:

1.adresu, površinu poslovnog prostora i djelatnost koja će se obavljati u poslovnog prostoru,

2.postojanje prvenstvenog prava,

3.vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

4.vrijeme i mjesto otvaranja pismenih ponuda,

5.početni iznos mjesečne zakupnine,

6.iznos jamčevine koju treba položiti svaki sudionik, a koji iznos određuje Načelnik, rok i način plaćanja,

7.rok do kojeg se može podnijeti pismena ponuda u javnom natječaju,

8.dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor,

9.odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Općine Kostrena, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,

10.odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnik, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati natječaju,

11.odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja ili do roka određenog po Povjerenstvu preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor o zakupu. Ukoliko najpovoljniji natjecatelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu uz gubitak prva na povrat jamčevine, te Načelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,

12.odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, te početka plaćanja zakupnine,

13.odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da najpovoljniji natjecatelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Općine Kostrena po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.,

14. odredbu o dostavljanju izjave osobe koja se koristi pravom prvenstva da ista nema sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 12.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe iz članka 132. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) isključivo ako se u prijavi na natječaj pozovu na to pravo te dostave izjavu da nemaju sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, a koji sudjeluju i udovoljavaju uvjetima javnog natječaja te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka prvenstveno pravo pri zakupu poslovnog prostora mogu ostvariti samo jednokratno.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz članka 132. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) ne može se dati u podzakup.

Članak 13.

Povjerenstvo prikuplja ponude i predlaže najpovoljnije ponuđače.

Administrativne i stručne poslove za Povjerenstvo obavlja nadležni Upravni odjel.

Članak 14.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona koja udovoljava općim i posebnim uvjetima natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 15.

Pored cijene zakupnine zakupnik je dužan snositi trošak poreza na dodanu vrijednost.

Članak 16.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili predajom istih u pisarnicu u zatvorenoj omotnici uz naznaku: »NE OTVARAJ - PONUDA ZA NATJEČAJ«.

Ponuda obvezno sadrži:

1.ime i prezime, odnosno tvrtku ili naziv natjecatelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta,

2.oznaku poslovnog prostora,

3.ponuđenu mjesečnu zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. preslika osobne iskaznice ili domovnice za fizičke osobe odnosno dokaz o upisu u odgovarajući registar za pravne osobe,

2.dokaz o plaćenoj jamčevini,

3.ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),

4.dokaz o prvenstvenom pravu, ako isto postoji i izjavu da nema sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren,

5.potvrdu iz članka 11. stavak 2. točke 13. ove Odluke.

Isprave navedene u stavku 3. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili presliku.

Članak 17.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.

Na početku otvaranja ponuda utvrđuje se koliko je ponuda prispjelo i koji su od natjecatelja nazočni.

Po utvrđenju iz prethodnog stavka, pristupa se otvaranju omotnica, utvrđivanju pravovremenosti i potpunosti ponude te čitanju sadržaja svake ponude.

Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanosti i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

Ponude koje se utvrde kao valjane, Povjerenstvo razmatra poredbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako se na natječaj dostavi samo jedna ponuda, koja se ocijeni kao valjana i pravovremena, Povjerenstvo utvrđuje tu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih natjecatelja koje su istovjetne glede ponuđene zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih natjecatelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi natjecatelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provodi se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg od natjecatelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će odrediti naknadno, te o tome izvijestiti sve natjecatelje s valjanom istovjetnom ponudom, s time da se natjecatelj koji je bio nazočan otvaranju ponuda valjano može priopćiti usmenim putem vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, ukoliko isto bude određeno do okončanja sjednice, te se u tom slučaju takvom natjecatelju neće dostavljati posebna pismena obavijest.

Članak 18.

Usmeno nadmetanje povodi se na način da Povjerenstvo na početku istog utvrđuje koji su natjecatelji sudionici usmenog nadmetanja te čita njihove pismene ponude.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

Najmanji iznos povećanja prvotne pismene ponude iznosi 10% ponuđene mjesečne zakupnine u pismenoj ponudi.

Usmeno nadmetanje okončat će se protekom dvije minute od stavljanja najpovoljnije ponude.

Članak 19.

U tijeku postupka natječaja Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih natjecatelja ostvaruje prvenstveno pravo zakupa.

Ako natjecatelj za koga se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog natjecatelja pismenim putem pozvati radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvat najviše postignute zakupnine.

Na način iz prethodnog stavka postupit će se i kad osoba koja ostvaruje prvenstveno pravo ne pristupi na usmeno nadmetanje, iako je uredno pozvana.

Članak 20.

U postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti.

Zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

Zapisnik se Načelniku dostavlja radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupnu poslovnog prostora.

Članak 21.

Natjecateljima koji nisu odabrani uplaćeni iznos jamčevine za ozbiljnost ponude vratiti će se nakon dovršenja natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg natjecatelja.

Uplaćena jamčevina najpovoljnijeg natjecatelja uračunava se u cijenu zakupnine i ista se ne vraća.

Najpovoljniji natjecatelj koji nakon donošenja odluke o prihvatu njegove ponude odustane od sklapanja ugovora ili ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora bez opravdanog razloga gubi pravo na povrat jamčevine za ozbiljnost ponude, a Načelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj.

Članak 22.

U slučaju da nakon provedenog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora nije bilo zainteresiranih natjecatelja ili su pristigle ponude s ponuđenim iznosom zakupnine nižim od početne cijene mjesečne zakupnine, tijelo koje je pokrenulo postupak može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

U tom slučaju početna cijena zakupnine može se smanjiti 10%.

1. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 23.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a sadržava klauzulu ovršnosti i ima snagu ovršne isprave.

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

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

Ugovor o zakupu sadrži minimalno:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj (OIB) 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),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga i rok njihova plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme za koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine i rok plaćanja iste na način da se ista plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10. u mjesecu,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 24.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju smrti zakupnika njegovi nasljednici (bračni drug, izvanbračni drug, djeca, unuci, posvojenici i pastorci zakupnika) mogu stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmire dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da nastave koristiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost.

U slučaju promjene pravnog položaja zakupnika pravna osoba koja nastane tom promjenom može stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmiri dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda ili drugi dokaz).

Članak 25.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način predviđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

1.ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,

2.ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pismene opomene,

3.ako zakupnik bez opravdanih razloga ne koristi prostor duže od 30 dana,

4.ako se poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti, iz urbanističkih razloga, odnosno prenamjene

5.ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,

6.ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca čini preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,

7.ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez pismenog odobrenja zakupodavca za taj poslovni prostor,

8.ako zakupodavac, zbog razloga za koji on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,

9.u drugim slučajevima određenim Zakonom.

Članak 26.

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje Načelnik.

Promjena djelatnosti može se odobriti pod slijedećim uvjetima:

1.da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2.da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženih sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti,

3.da zakupnik nije već izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prijeboj sa zakupninom,

4.da zakupnik uredno plaća zakupninu.

Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

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

**III KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

Članak 28.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati isključivo na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti, u postupku reguliranom Zakonom i ovom Odlukom, sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i koji taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet (5) godina i koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu, Općini, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je na propisan način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje tako regulirane svoje obveze i pridržava se rokova plaćanja.

Članak 29.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće i objavljuje se u „Službenim novinama Općine Kostrena“.

Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni općine,

2. ulični su poslovni 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 30.

Iznimno od članka 28. ove Odluke pravo na kupnju poslovnoga prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

– prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i 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 jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 31.

Pravo na kupnju poslovnog prostora nema zakupnik koji je isti dao u podzakup ili je, na temelju bilo koje druge pravne osnove, prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Članak 32.

Zahtjevi za kupnju poslovnih prostora u vlasništvu Općine podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u „Službenim novinama Općine Kostrena“ nadležnom upravnom odjelu.

Uz zahtjev za kupnju sadašnji zakupnik obvezan je dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuje da će, do dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji, dostaviti sljedeće dokaze:

- potvrdu porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenim obvezama za čiju naplatu je nadležna županija ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- izjavu pod teretom kaznene odgovornosti, ovjerenu kod javnog bilježnika, i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave), ovjeren po ovlaštenoj osobi, kojima se dokazuje da su podmirene sve obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima.

Dokazi iz stavka 2. ovog članka ne smiju biti stariji od osam (8) dana prije dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Članak 33.

Poslovni prostor iz članka 28. i 30. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. i 30. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti 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 određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Općine, a na trošak sadašnjeg zakupnika.

Članak 34.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 28. i 30. ove Odluke donosi Općinsko vijeće ili Načelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 35.

Načelnik i kupac će u roku od 90 dana od dana donošenje odluke iz članka 28. i 30. ove Odluke sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 36.

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 i isti je bitan sastojak ugovora.

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

**IV PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 37.

Po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općina Kostrena može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine Kostrena za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 38.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 39.

Postupci započeti po odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 53/12., 8/14., »Službene novine općine Kostrena« broj 4/14., 7/15) dovršit će se po odredbama predmetne Odluke.

Članak 40.

U roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke, Načelnik će imenovati Povjerenstvo iz članka 8. stavak 3. ove Odluke.

Članak 41.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 53/12., 8/14., »Službene novine Općine Kostrena« broj 4/14., 7/15.).

Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Općine Kostrena«.

KLASA:

URBROJ:

Kostrena, \_\_. \_\_\_\_\_ 2019.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA**

**Predsjednik** **Dražen Soldan, v.r.**