

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11 i 64/15) članaka 39. i 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst) te članka 32. Statuta općine Oriovac („Službeni vjesnik Brodsko posavske županije br 10/09 i 7/13), općinsko vijeće općine Oriovac na 18. sjednici održanoj 15.06.2016. godine, donosi

## **ODLUKU**

### **o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu općine Oriovac**

#### **I. UVODNE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom se utvrđuju uvjeti, način i postupak davanja u zakup i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu općine Oriovac te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika i kupoprodaja poslovnog prostora.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišne knjige kao vlasništvo općine Oriovac, a na kojem općina Oriovac ima pravo raspolaganja ili korištenja te istim gospodari.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili njegovog dijela radi održavanja priredbi, predavanja, savjetovanja, sajмова i slične svrhe čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

##### **Članak 2.**

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

Poslovnom prostorijom u smislu ove Odluke 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.

#### **NAČIN I POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA**

##### **Članak 3.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu nakon provedenog javnog natječaja. Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Načelnik. Zakup se daje na određeno vrijeme.

Na poslovnom prostoru koji se daje u zakup može se osnovati podzakup samo ako je to ugovorom o zakupu predviđeno.

##### **Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu općine Oriovac daje se u zakup putem javnog natječaja objavljenog u javnom tisku, na oglasnoj ploči i službenim stranicama Općine.

Tekst oglasa sadržava:

-oznaku, lokaciju, površinu i namjenu djelatnosti poslovnog prostora,

- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine,
- iznos jamčevine koju ponuditelj treba priložiti i obvezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini,
- račun na koji se uplaćuje jamčevina,
- rok do kojeg se može sudjelovati u javnom natječaju (nikad kraće od 8 dana od dana objave),
- naznaku mogućnosti uvida u predmetni prostor (dan i vrijeme),
- dokaz o državljanstvu fizičke osobe ili upisu u sudski registar pravne osobe,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema Općini i državnom proračunu (potvrda porezne uprave ne starija od 30 dana)
- mjesto i vrijeme otvaranja valjanih ponuda,
- rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti prostor i sklopiti ugovor o zakupu
- odredbu da Općina zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu ponudu i poništiti natječaj bez obrazloženja
- druge uvjete određene natječajem prema potrebi.

#### **Članak 5.**

Javni natječaj provodi se prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama koje se šalju na adresu općine Oriovac, Trg hrvatskog preporoda 1, Oriovac, s naznakom „Za natječaj – ne otvaraj „ , preporučeno poštom ili predajom osobno , zaključno s rokom određenim u javnom natječaju.

Ponuda mora sadržati:

- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, adresu odnosno sjedište i OIB (u prilogu presliku osobne ili obrtnice, rješenje o registraciji odnosno izvadak iz obrtnog registra - ne stariji od 6 mjeseci),
- potvrdu o uplaćenju jamčevini
- broj računa i naziv banke na koji ponuditelju može biti vraćena ponuđena jamčevina,
- oznaka poslovnog prostora na koji se ponuda odnosi,
- naznačenu djelatnost koju ponuditelj misli obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos zakupnine,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema općinskom i državnom proračunu
- drugi potrebni podaci i dokazi ovisno o pojedinom natječaju.

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju sve uvjete iz natječaja. Nepotpune, nepravodobne i nejasne ponude te ponude natjecatelja koje ne ispunjavaju zakonske uvjete i uvjete iz ove Odluke neće se uzimati u obzir.

#### **Članak 6.**

Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju uplatiti jamčevinu na račun naznačen u natječaju. Tražena jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi 10% početnog iznosa zakupnine. Potvrda o uplaćenju jamčevini dostavlja se uz ponudu. Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina se uračunava u cijenu zakupa, ostalima se vraća u roku 15 dana od dana izbora.

## Članak 7.

Početni iznos zakupnine određuje se prema djelatnostima kako slijedi:

Djelatnosti	I zona	II zona
Površina	u kunama	u kunama
Ugostiteljstvo		
za m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	45,00	40,00
za m <sup>2</sup> od 50 m <sup>2</sup> – 200 m <sup>2</sup>	40,00	35,00
za m <sup>2</sup> od 200 m <sup>2</sup> i više	30,00	25,00
Trgovina		
za m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	33,00	25,00
za m <sup>2</sup> od 50 m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	25,00	15,00
za m <sup>2</sup> od 200 m <sup>2</sup> i više	10,00	6,00
Posredničke usluge i agencije		
za m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	50,00	30,00
za m <sup>2</sup> od 50 m <sup>2</sup> - 200 m <sup>2</sup>	40,00	20,00
za m <sup>2</sup> od 200 m <sup>2</sup> i više	30,00	10,00
Zanatstvo		
za m <sup>2</sup> do 50 m <sup>2</sup>	25,00	13,00
za m <sup>2</sup> od 50 m <sup>2</sup> do 200 m <sup>2</sup>	15,00	5,00
za m <sup>2</sup> od 200 m <sup>2</sup> i više	6,00	2,00
Garaže i garažno mjesto	bez obzira na zonu 2,00 kn po m <sup>2</sup>	

## Članak 8.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje Načelnik (u daljnjem tekstu – Povjerenstvo). Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo zaprima, pregledava i ocjenjuje pristigle ponude, o čemu se vodi zapisnik, te predlaže Načelniku donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

## Članak 9.

Načelnik donosi Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Rok za podnošenje prigovora o odluci je 8 dana od dana dostave Odluke a o istom odlučuje Načelnik. Na ovu odluku Načelnika ne može se izjaviti žalba ali se može pokrenuti upravni spor.

Načelnik može poništiti javni natječaj bez obrazloženja ali samo prije otvaranja pristiglih ponuda po natječaju. Načelnik, također, može donijeti odluku o neprihvatanju nijedne ponude, bez obrazloženja.

## **Članak 10.**

Iznimno od odredbe članka 4., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno općina Oriovac s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u njihovom vlasništvu ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Načelnik općine Oriovac može neposrednom pogodbom dati poslovni prostor u vlasništvu Općine u zakup po cijeni manjoj od one utvrđene u članku 7. ove Odluke, kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, ako je to od osobitog interesa za općinu Oriovac.

Načelnik može javnim natječajem dati u zakup poslovni prostor bez naknade kad se prostor daje u zakup udrugama i ustanovama čije je djelovanje od interesa za općinu Oriovac, sukladno posebnoj Odluci. Načelnik općine Oriovac bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade prostor može dodijeliti izravno samo kada se prostor dodjeljuje županijskim službama (Matični ured, Savjetodavna služba i sl.) i kada se općinski prostor dodjeljuje udruzi kojoj su Zakonom, drugim propisom ili aktom dodijeljene određene javne ovlasti (npr. Hrvatski crveni križ, dobrovoljna vatrogasna društva i dr.)

## **Članak 11.**

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 4., zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

### **III. UGOVOR O ZAKUPU**

## **Članak 12.**

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i treba sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru (oznaku, lokaciju, mjesto u zgradi, površinu i drugo.)
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rok plaćanja unaprijed (najkasnije do 10-og u mjesecu)
- druge naknade koje zakupnik mora plaćati,
- mogućnost davanja prostora u podzakup,
- obvezu tekućeg održavanja,
- odredbe o prestanku ugovora, otkazu i otkaznim rokovima
- obvezu naknade štete zakupodavcu koju zakupnik prouzroči,

- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- ostale uvjete koje zakupodavac smatra neophodnim za sklapanje ugovora.

### **Članak 13.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora općina Oriovac ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu općine Oriovac, te pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Općine osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### **Članak 14.**

Načelnik općine Oriovac je ovlaštena osoba za potpisivanje ugovora o zakupu.

Ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija sklapa s Općinom ugovor o zakupu najkasnije u roku od 8 dana od dana pozivanja na sklapanje ugovora.

Ako ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme prostor u određenom roku smatra se da je odustao od ugovora a Općina zadržava uplaćenu jamčevinu. Općina u tom slučaju može izabrati drugu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

### **Članak 15.**

Potpisani ugovor podnosi se na ovjeravanje (solemnizaciju) javnom bilježniku čiji trošak snosi zakupnik. Zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, najkasnije do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec.

## **IV. PRIMOPREDAJA I ODRŽAVANJE PROSTORA**

### **Članak 16.**

Zakupnik preuzima poslovni prostor u stanju u kakvom je prostor bio u trenutku sklapanja ugovora o zakupu. Ako ugovorom nije određeno u kakvom stanju se poslovni prostor predaje, smatra se da se predaje u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti iz ugovora.

O preuzimanju poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji ulaze podaci o stanju poslovnog prostora. Zapisnik potpisuju obje ugovorne strane.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje na način predviđen ovom Odlukom.

### **Članak 17.**

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Svako korištenje poslovne prostorije za djelatnost koja nije ugovorena razlog je za jednostrani raskid ugovora od strane zakupodavca i raspisivanje novog natječaja.

Zakupnik je dužan koristiti i održavati prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika.

### **Članak 18.**

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled prostora.

Ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati adaptaciju ili rekonstrukciju poslovnog prostora podnijet će zakupodavcu pisani zahtjev u kojem će navesti opis radova koje namjerava izvesti i priložiti troškovnik izvođača radova.

O zahtjevu zaključkom odlučuje Načelnik.

Zaključkom se određuje da radove zakupnik izvodi o svom trošku s pravom ili bez prava naknade za uložena sredstva te rok za izvođenje radova (ne duže od 60 dana) i vrijeme u kojem zakupnik nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu radi izvođenja radova.

### **Članak 19.**

Suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, može se dati zakupniku za poslovni prostor za koji je u natječaju ta mogućnost predviđena.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se od strane Općine, ukoliko su u Proračunu za tekuću godinu ili drugom planom predviđena sredstva za tu namjenu.

Po izvršenim radovima zakupnik će Općini podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava skupa s računima za izvršene radove. Odluku o priznavanju zahtjeva donosi Načelnik.

### **Članak 20.**

Zakupnik snosi tekuće troškove održavanja poslovnog prostora (čišćenje, sobo slikanje, sitni popravci i sl.) te popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio.

Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalaze poslovni prostori obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu osim ako je drugačije ugovoreno.

## **V. PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 21.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

### **Članak 22.**

Općina će otkazati ugovor o zakupu u svako doba ako poslije i pisane obavijesti zakupnik:

-koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ga koristi bez dužne pažnje,

- ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene,
- bez prethodne pisane suglasnosti Općine čini bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i ostali čimbenici vanjskog izgleda prostora,
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- na poslovnom prostoru osnuje podzakup ako ta mogućnost nije predviđena.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili putem javnoga bilježnika. Javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza.

Ugovor o zakupu može otkazati svaka strana u svako vrijeme ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze iz ugovora, sukladno ovoj Odluci ili Zakonu.

### **Članak 23.**

Zakupnik može zatražiti sporazumni raskid ugovora o zakupu u svako vrijeme i prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, uz otkazni rok od 30 dana pod uvjetom da je podmirio sve troškove i obaveze s osnove korištenja poslovnog prostora.

### **Članak 24.**

Nakon isteka ili otkaza ugovora, zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor u posjed u stanju u kojem ga je i dobio ako drugačije nije bilo ugovoreno vezano za preinake poslovnog prostora.

Prilikom predaje ispražnjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako zapisnik nije sastavljen smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

## **VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 25.**

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog općinskog načelnika.

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet (5) godina.

Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 2. ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje pet (5) godina.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje općinskom načelniku.

Iznimno od odredbe članka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu koji je :

- prije toga bio u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, a sada je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

Iznimno od stavka 1. ovog članka Općina može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku koji u istom obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost. U tom slučaju poslovni prostor Općina može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno, ako nije plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji iz istog proizlaze, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zateznim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

#### **Članak 26.**

Pravo na kupnju poslovnog prostora 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 27.**

Općina zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99,22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 , 38/09 , 153/09 , 143/12 , 152/12), i odredbama Statuta Općine Oriovac , objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Uvjete javnog natječaj za prodaju poslovnih prostora, posebno uvjete plaćanja kupoprodajne cijene posebnom odlukom određuje općinski načelnik odnosno, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, Općinsko vijeće.



## **Članak 28.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka smatra se ona koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 25. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se 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 može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Pravo na priznavanje neamortiziranih ulaganja u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka nema zakupnik ni sadašnji korisnik koji nije dobio pisanu suglasnost Općine, kao ni onaj kojem je Općina već priznao ulaganja kroz smanjenje zakupnine ili kroz kompenzaciju sa zakupninom.

Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

## **Članak 29.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno prema izboru kupca.

Kada se plaćanje kupoprodajne cijene isplaćuje odjednom rok isplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok ne može biti duži od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR i plaća u obrocima preračunatim po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

## **Članak 30.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom, radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Općine, dopušta upis založnog prava u visini duga u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 25. ove Odluke i :

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor,

- izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine,
- izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana u korist Općine ukoliko kupac istu proda prije roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora,
- odredbu kojom prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
- izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine i izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava nazadkupnje prodanog prostora u korist Općine.

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

Općina je dužna primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### **Članak 31.**

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke dostavljaju se Jedinostvenom upravnom odjelu Općine.

#### **Članak 32.**

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Poslovni prostor se ne može prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i obveze po osnovi korištenja poslovnog prostora, te obveze prema državnom proračunu osim ako je pisano odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### **Članak 33.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 46. ove Odluke općinski načelnik, odnosno osoba koju on ovlasti i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

### **VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 34.**

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

### **Članak 35.**

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

### **Članak 36.**

Ugovori o zakupu koji su sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka ugovorenog roka.

### **Članak 37.**

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15) kao i opći propisi obveznog prava koji se odnose na zakup.

Za rješavanje bilo kakvog spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je mjesno i stvarno nadležni sud.

### **Članak 38.**

Pravne, tehničke i ostale mjere vezane za provođenje ove Odluke u svezi upravljanja i korištenja poslovnih prostora provodi Jedinostveni upravni odjel općine Oriovac.

### **Članak 39.**

Ovom Odlukom prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni vjesnik Brodsko posavske županije br. \_\_).

### **Članak 40.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Brodsko posavske županije“.

**OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE ORIOVAC**

Klasa: 022-01/16-01/46  
Urbroj: 2178/10-01-16-1  
Oriovac, 15.06.2016.godine.

**PREDSJEDNIK VIJEĆA  
OPĆINE ORIOVAC**

Miroslav Maričić, univ.spec.oec.