Na temelju članka 6., stavka 8. i članka 42., stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11., 64/15. i 112/18.), članka 29. Statuta Općine Gornja Rijeka („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 1/18) Općinsko vijeće Općine Gornja Rijeka na 23. sjednici održanoj 8. srpnja 2019. donijelo je

**ODLUKU**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: Općina), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

**Članak 2.**

 Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

**Članak 3.**

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor).

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

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

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

**II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA**

**Članak 4.**

 Poslovnim prostorom sukladno Zakonu i odredbama ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: općinski načelnik), odnosno od njega ovlašteno tijelo.

**Članak 5.**

Općinski načelnik u obavljanju poslova iz članka 4. ove Odluke:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
3. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
5. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
6. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika.
7. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
8. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
9. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
10. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

**III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA**

**Članak 6.**

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme ili neodređeno vrijeme javnim natječajem o čemu odlučuje općinski načelnik odlukom iz članka 5., stavka 1., točke 3. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, odnosno Općina i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Općine i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine temeljem članka 14. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik…) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine iz članka 14. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom 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 3. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina je dužna najkasnije 90 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 4. ovog članka ili ako Općina pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

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

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovog članka ništetan je.

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

**Članak 7.**

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

**Članak 8.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, 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 2. ovoga članka ništetan je.

**IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

**Članak 9.**

Općinski načelnik, sukladno Zakonu i ovoj Odluci, donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo.

 Povjerenstvo prikuplja ponude po objavljenom javnom natječaju, obavlja pregled i usporedbu istih, te nakon pregleda predlaže općinskom načelniku najbolju ponudu za sklapanje ugovora.

**Članak 10.**

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Općine, a obavijest o raspisanom javnom natječaju može se objaviti javnom tisku.

 Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka obavezno sadrži:

* podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina i sl.),
* vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
* rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
* rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja,
* početnu visinu mjesečne zakupnine po m2 za svaki poslovni prostor koji se daje u zakup,
* podatke za koju se namjenu i za koje djelatnosti može koristiti poslovni prostor,
* obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe),
* obvezu ponuditelja da dostavi potvrdu o stanju dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi te potvrdu Porezne uprave ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja,
* način podnošenja ponuda za zakup poslovnog prostora,
* visinu i način polaganja jamčevine za sudjelovanje u javnom natječaju i broj računa (IBAN) na koji se uplaćuje jamčevina te vraćanje iste,
* dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
* odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
* odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju bez prava zakupnika na naknadu uloženih vlastitih sredstava s osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru,
* vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
* ostale odredbe.

**Članak 11.**

 Javni natječaj za zakup poslovnog prostora provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

 Ponude za javni natječaj dostavljaju se Povjerenstvu u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u Jedinstveni upravni odjel Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel) u zatvorenoj omotnici s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora – NE OTVARATI“, s adresom naručitelja i adresom ponuditelja.

 Ponuditelji u svojim ponudama moraju navesti:

* ime i prezime, OIB, adresu, odnosno tvrtku i sjedište pravne osobe,
* poslovni prostor za koji se natječju i ponuđeni iznos zakupnine.

 Uz ponudu ponuditelji moraju priložiti dokaz o uplaćenoj jamčevini i dokaze o ispunjavanju natječajem traženih uvjeta.

 Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 (osam) dana računajući od prvog slijedećeg dana od objave javnog natječaja.

**Članak 12.**

 Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u svakom pojedinačnom slučaju u visini 30% od iznosa početne mjesečne zakupnine i uplaćuje se u Proračun.

 Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos prve mjesečne zakupnine.

 Ukoliko ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se može ponoviti.

 Ponuditeljima koji ne uspiju na javnom natječaju jamčevina se vraća u roku 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

**V.** **ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE**

**Članak 13.**

 Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

**Članak 14.**

 Početni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje se po m² prostora mjesečno u kunama, prema vrsti djelatnosti (namjeni poslovnog prostora) kako slijedi:

* prostori za trgovačke, ugostiteljske, administrativne i

ostale uslužne djelatnosti 15,00 kuna,

* prostori za proizvodne djelatnosti 8,00 kuna,
* prostori za farmaceutsku djelatnost 15,00 kuna,
* prostori za neprofitne djelatnosti (udruge) 1,00 kuna,
* prostori za potrebe obavljanja djelatnosti pravnih

osoba u većinskom vlasništvu Općine, Republike Hrvatske i

Koprivničko – križevačke županije 1,00 kuna.

Korisnu površinu poslovnog prostora koji je predmet zakupa predstavlja površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

**Članak 15.**

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na

javnom natječaju.

**Članak 16.**

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine u prvom plaćanju zakupnine.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

**Članak 17.**

Tijekom trajanja zakupa zakupnina se može povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

**VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE**

**Članak 18.**

 Ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine otvaraju se na javnoj sjednici Povjerenstva u vrijeme i na mjestu označenom u javnom natječaju.

 O postupku otvaranja ponuda za zakup poslovnog prostora vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva te se preslika zapisnika nakon odabira dostavlja svim ponuditeljima.

**Članak 19.**

 Na početku sjednice na kojoj se otvaraju ponude za zakup poslovnog prostora predsjednik Povjerenstva uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.

 Za slučaj da predsjedavajući utvrdi da netko od nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz postupka otvaranja ponuda.

 U daljnjem tijeku postupka Povjerenstvo utvrđuje koliko je ponuda za zakup poslovnog prostora zaprimljeno, odnosno jesu li sve ponude dostavljene u propisanom roku.

 Ponude za zakup svakog pojedinog poslovnog prostora otvaraju se i čitaju prema redoslijedu zaprimanja, zajedno sa svim podacima i prilozima traženim javnim natječajem.

 Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će i onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

 Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom sjednice.

**Članak 20.**

 Nakon završetka otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra i ocjenjuje ponude za zakup poslovnog prostora s obzirom na uvjete propisane javnim natječajem, sastavlja zapisnik o otvaranju i usporedbi ponuda za zakup i daje prijedlog općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

**Članak 21.**

 Na temelju zapisnika Povjerenstva iz članka 20. ove Odluke, općinski načelnik donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi u roku od 30 dana od dana zaključenja javnog natječaja o kojoj se izvješćuju svi ponuditelji u roku od 10 dana od dana donošenja navedene odluke.

 Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

**Članak 22.**

 Javni natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

 Ako izabrani ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku 15 dana od primitka odluke o odabiru, općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju ili raspisati novi natječaj.

 U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, Jedinstveni upravni odjel će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti manji od već ponuđenog iznosa.

**Članak 23.**

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnoga prostora, odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku petnaest dana od dana otvaranja ponuda.

**VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA**

**Članak 24.**

U skladu s prijedlogom iz članka 20. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 7. ove Odluke, općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

U skladu s prijedlogom iz članka 15. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 5. ove Odluke, općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

* ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
* 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, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora,
* djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
* odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga,
* rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
* vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
* iznos mjesečne zakupnine te rokovi plaćanja,
* pretpostavke i način izmjene zakupnine,
* mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
* odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
* odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju bez prava zakupnika na naknadu uloženih vlastitih sredstava s osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru,
* odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
* odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
* ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnoga prostora u zgradi, obratiti Općini i sudjelovati u istima.

**Članak 25.**

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 dana po primitku odluke iz članka 21. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 22., stavka 2. i članka 23., stavka 1. ove Odluke.

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

**Članak 26.**

 Prilikom primopredaje poslovnog prostora zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima u kojem se nalazi poslovni prostor.

 Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, za sve vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine u sljedećim slučajevima:

* ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
* dužeg izbivanja zbog težih zdravstvenih razloga,
* više sile.

**Članak 27.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

 Iznimno, zakupnik može 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 na temelju posebne suglasnosti općinskog načelnika, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

 Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Općine.

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 suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

 Zakupniku iz članka 7. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

**Članak 28.**

Zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju te ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti općinskog načelnika.

 Zakupnik nema pravo na naknadu uloženih vlastitih sredstava s osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru niti na umanjenje ili povrat zakupnine odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost općinskog načelnika).

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ne narušava njegova funkcionalnost.

**Članak 29.**

Općina kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

**VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA**

**Članak 30.**

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu sadrži klauzulu o obvezi Općine da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pismeno obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

**Članak 31.**

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana i otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

**Članak 32.**

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili Zakonom.

**Članak 33.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

* ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
* ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
* ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
* ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
* ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
* ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,
* ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
* ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
* ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
* ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,
* ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
* ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,
* u drugim slučajevima utvrđenim od strane općinskog načelnika.

**Članak 34.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen sukladno ovoj Odluci otkazuje se putem javnog bilježnika.

**Članak 35.**

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

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

**IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 36.**

 Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, sukladno odredbama zakona i ove Odluke.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) 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.

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

 Na prijedlog općinskog načelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Općinsko vijeće Općine Gornja Rijeka (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće).

Popis poslovnih prostora javno se objavljuju.

**Članak 37.**

 Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku 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, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općine.

Iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom 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, a koji je:

* + prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
	+ prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (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 Općinom, 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 38.**

 Poslovni prostor 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 37. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina kao zakupodavac dala 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 Općine kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina kao 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 kao vlasnika poslovnoga prostora.

**Članak 39.**

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora.

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

**Članak 40.**

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 39. stavka 2. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

**X. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE**

**Članak 41.**

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 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

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

**XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNA ODREDBA**

**Članak 42.**

 Svi postupci započeti prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 14/15), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama ove Odluke.

**Članak 43.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gornja Rijeka („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 14/15).

**Članak 44.**

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE GORNJA RIJEKA**

KLASA: 372-01/19-01/01

URBROJ: 2137/25-19-2

Gornja Rijeka, 8. srpnja 2019.

 PREDSJEDNICA

 Vesna Nemčić