

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09), odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11) i članka 32. Statuta Općine Lećevica (Službeni glasnik br.01/13, Općinsko vijeće Općine Lećevica na 3. sjednici održanoj dana 30.listopada 2013. godine donosi:

**ODLUKU**  
**o zakupu i kupoprodaji**  
**poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica**

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

- (1) Ovom se Odlukom utvrđuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica, te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.
- (2) Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.
- (3) Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.
- (4) Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.
- (5) Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

### Članak 2.

- (1) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 30. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga 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 godina.
- (2) Pod sadašnjim korisnikom u smislu članka 30. ove Odluke smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.
- (3) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (4) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (5) Poslovnim prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti, koje u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.
- (6) Garaža je prostor za smještaj vozila.
- (7) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.
- (8) Pravo nazadkupnje u smislu ovoga Zakona je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

### Članak 3.

Načelnik, u gospodarenju, upravljanju i korištenju poslovnim prostorom:

Službeni glasnik Općine Lećevica broj 4 od 04. studenog 2013g.



- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora, te o tome podnosi izvještaj Općinskom vijeću,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- predlaže plan održavanja, plan gradnje, kupnje, prodaje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup,
- provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- imenuje povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

#### Članak 4.

Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine Lećevica koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

## II.ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 5.

- (1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina Lećevica ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada je kao zakupodavac Općina i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (4) Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen protivno odredbi stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.
- (5) Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 6.

- (1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.
- (2) Ugovor o zakupu treba sadržavati:
  - 1.naznaku ugovornih strana,
  - 2.podatke o poslovnom prostoru,
  - 3.djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,



4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredbe o raskidu ugovora,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

(3) Ugovor o zakupu može se sklopiti na određeno vrijeme, najduže za 10 (deset) godina.

#### Članak 7.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine te pravne osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. članka 7., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina, odnosno Općina te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.
- (3) Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke zakupodavac će sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.
- (4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. 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 3. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.
- (5) 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.

#### Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora obavezno sadrži:

- adresu, namjenu i površinu poslovnoga prostora,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>,
- odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor ili ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku, te pod kojim uvjetima,
- iznos jamčevine radi sudjelovanja u natječaju,
- rok za podnošenje prijave, uvjete i dokaze koje natjecatelji moraju ispunjavati odnosno dostaviti radi sudjelovanja u natječaju,
- podatke o načinu provođenja natječaja.



#### Članak 9.

- (1) Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranici Općine Lećevica i na oglasnoj ploči Općine Lećevica, a obavijest o natječaju u dnevnom tisku.
- (2) Natječaj je otvoren najmanje 15 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku. Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Načelnik odnosno od njega ovlašteno tijelo.
- (3) Prikupljanje, otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Načelnik.
- (4) Povjerenstvo iz prethodnog stavka sastoji se od predsjednika i dva člana, te istog broja zamjenika.

#### Članak 10.

- (1) Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili predajom istih u pisarnicu u zatvorenoj omotnici uz naznaku „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.
- (2) Ponuda obvezno sadrži.
  1. ime i prezime, odnosno tvrtku ili naziv ponuditelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta
  2. oznaku poslovnog prostora
  3. ponuđenu mjesečnu zakupninu
- (3) Uz Ponudu se prilaže:
  1. dokaz o upisu u odgovarajući registar odnosno o državljanstvu (preslik osobne iskaznice ili domovnice);
  2. ovlaštenje odnosno punomoć ( za ovlaštene predstavnike odnosno punomoćnike);
  3. dokaz o prvenstvenom pravu, ako isto postoji;
  4. potvrdu da nema dospjelih neplaćenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Općine Lećevica.

#### Članak 11.

- (1) Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.
- (2) Na početku otvaranja ponuda utvrđuje se koliko je ponuda prispjelo i koji su od ponuditelja nazočni.
- (3) Po utvrđenju iz prethodnog stavka pristupa se otvaranju omotnica, utvrđivanju pravovremenosti i potpunosti ponude te čitanja sadržaja ponude.
- (4) Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.
- (5) Ponude koje su utvrđene kao valjane, Povjerenstvo razmatra poredbom ponuđenih zakupnina i zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.
- (6) A ko se na natječaj dostavi samo je jedna ponuda koja se ocijeni kao valjana i pravovremena, Povjerenstvo utvrđuje tu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.



(7) Ako je za isti poslovni prostor stiglo više valjanih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

(8) Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje ponuda provodi se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

(9) U slučaju izostanka kojeg od ponuditelja s valjanim istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će se odrediti naknadno, te o tome izvijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom, s time da se ponuditelju 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 ponuditelju neće dostavljati posebna pismena obavijest.

#### Članak 12.

(1) Usmeno nadmetanje provodi se na način da Povjerenstvo na početku istog utvrđuje koji su ponuditelji sudionici usmenog nadmetanja, te čita njihove pismene ponude.

(2) Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

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

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

#### Članak 13.

(1) U tijeku postupka Natječaja Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja ostvaruju prvenstveno pravo zakupa.

(2) Ako ponuditelj za koga se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenoga prava nije nazočan otvaranju, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pismenim putem pozvati radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvata najviše postignute zakupnine.

(3) 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 14.

(1) 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 prijedlog ponude za prihvata.

(2) Zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

(3) Zapisnik se podnosi Općinskom načelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

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

#### Članak 15.



(1) Ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena uplaćeni iznos jamčevine vratiti će se nakon okončanja postupka natječaja.

(2) Ako ponuditelj čija ponuda bude prihvaćena odustane od sklapanja ugovora bez opravdanoga razloga gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a Općinski načelnik može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu odnosno poništiti natječaj i raspisati novi natječaj.

#### Članak 16.

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

### III. VISINA ZAKUPNINE

#### Članak 17.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

#### Članak 18.

Zakupninu za pojedini poslovni prostor utvrđuje Načelnik vodeći računa o položajnim pogodnostima područja u kojem se nalazi pojedini poslovni prostor, vrsti djelatnosti koja će se obavljati u prostoru, te valorizaciji svakog pojedinog poslovnog prostora kako bi bio u funkciji obogaćivanja trgovačke, ugostiteljske, turističke i druge uslužne ponude, te zadovoljavanja javnih potreba stanovništva Općine.

### IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 19.

- 1) Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.
- (2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.
- (3) Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (4) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok.

(5) Primjerenim rokom iz prethodnog stavka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

(6) U slučaju iz stavka 2. i stavka 4. ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

#### Članak 20.

(1) Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

(2) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom.

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

#### Članak 21.

(1) Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i način utvrđen ugovorom o zakupu.

(2) Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno pismeno odobrio zakupodavac.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine može smanjiti, ali ne ispod 1/3 mjesečnog iznosa zakupnine dok u odnosu na ostale troškove obveza ne prestaje.

(4) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

#### Članak 22.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

(3) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

#### Članak 23.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi Načelnik za zgrade koje su u vlasništvu Općine Lećevica u cijelosti, po njihovom dospijeću ako nije drukčije ugovoreno.



(2) Ukoliko nije izričito ugovoreno, smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu.

#### Članak 24.

(1) Zakupnik smije samo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

(2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor te ima pravo na naknadu štete.

(3) Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost zakupniku ili istu uskratiti.

(4) Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

-rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen;

-pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu Načelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova;

-da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnoga prostora ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

#### Članak 25.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup bez izričitog pismenog odobrenja zakupodavca.

(2) Podzakup poslovnoga prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

(3) Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz ugovora o zakupu.

(4) Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

(5) Zakupniku iz stavka 7. članka 5. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u zakup.

#### Članak 26.

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom i Zakonom.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

## VI. PRESTANAK ZAKUPA



#### Članak 27.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.
- (2) Ako se ugovor o zakupu sačini kao ovršna isprava u smislu Zakon o javnom bilježništvu ovrha se provodi neposredno na temelju ugovora o zakupu.

#### Članak 28.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ovaj ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine do dana sklapanja, osim ako je ugovorom drukčije određeno.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način i u skladu sa odredbama Zakona, ove Odluke i ugovora o zakupu.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka, koji ako nije drukčije ugovoreno, iznosi 30 dana računajući od dana primitka otkaza.
- (4) Ako ugovorom o zakupu poslovnoga prostora nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.
- (5) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

#### Članak 29.

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.
- (3) Načelnik može, iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke, odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:
  - bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti,
  - pravnoj osobi koja nastane statusnom promjenom dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu.

### **VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE LEĆEVICA**

#### Članak 30.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine nadležna tijela u čijoj je nadležnosti raspolaganje poslovnim prostorom, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, mogu



prodati samo na osnovi javnog natječaja, objavljenog na oglasnoj ploči i internet stranici Općine Lećevica prikupljanjem pisanih ponuda i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije utvrđeno.

(2) Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Općine Lećevica se može prodati bez natječaja sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku u smislu članka 33. Zakona, ali samo pod uvjetima i na način propisan glavom V. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### Članak 31.

(1) Poslovni prostor iz članka 1. Ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

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

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

(4) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika iz utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

#### Članak 32.

Odluku o raspisivanju natječaja za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine nadležno tijelo iz članka 43. donosi:

- radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih i stambenih objekata, objekata javne i društvene namjene te drugih kapitalnih ulaganja,
- radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- ukoliko se radi o objektima čije je održavanje nesvrishodno i neracionalno.

#### Članak 33.

(1) Odluka o raspisivanju natječaja za prodaju poslovnog prostora obavezno sadrži :

- oznaku i površinu poslovnog prostora,
- početnu cijenu,
- iznos i način plaćanja jamstva za ozbiljnost ponude,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- pravo nadležnog tijela da ne izabere najpovoljnijeg ponuđača, odnosno da odbije sve ponude ili poništi natječaj sve do sklapanja kupoprodajnog ugovora, a sve to bez ikakvih obveza ili odgovornosti prema ponuditeljima.

(2) U slučaju primitka dvije ili više ponuda sa istim ponuđenim iznosom, prednost će imati ponuda kod koje je ponuđeno jednokratno plaćanje kupoprodajne cijene.



(3) U slučaju da dva ili više ponuditelja daju istu ponudu za isti poslovni prostor, a na način iz prethodnog stavka ovog članka ne može se utvrditi prednost pojedinog ponuđača, usmenim će se nadmetanjem između tih ponuditelja utvrditi najpovoljnija ponuda.

(4) Usmeno će se nadmetanje u slučaju iz prethodnog stavka ovog članka provesti nakon otvaranja svih omota s pisanim ponudama na istom ročištu Povjerenstva ukoliko su prisutni ponuditelji koji su dali iste ponude, a ako nisu prisutni tada na novom ročištu na koje će biti pozvani.

#### Članak 34.

(1) Visina početne natječajne cijene za poslovni prostor koji se prodaje putem natječaja utvrđuje se u tom postupku, s time da početna kupoprodajna cijena ne može biti niža od početnog iznosa kupoprodajne cijene određenog posebnom odlukom tijela u čijoj je nadležnosti raspolaganje poslovnim prostorom, ovisno o namjeni poslovnog prostora i zoni u kojoj se nalazi.

(2) Tržišna vrijednost poslovnog prostora utvrđivat će se prema odluci iz prethodnog stavka ili u slučaju potrebe na temelju procjene ovlaštenog vještaka.

(3) U slučaju da nakon provedenog postupka prodaje poslovnog prostora po procijenjenoj vrijednosti iz prethodnog stavka nije bilo zainteresiranih ponuđača, tijelo koje je pokrenulo postupak prodaje može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

#### Članak 35.

(1) Natječaj o prikupljanju pisanih ponuda se objavljuje na web stranici i oglasnoj ploči Općine Lećevica, a obavijest o natječaju u dnevnom tisku.

(2) Natječajni postupak provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje Načelnik.

#### Članak 36.

Natječaj obavezno sadrži:

- oznaku i površinu poslovnog prostora, te eventualne terete na istoj,
- početnu cijenu,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- iznos i način plaćanja jamstva za ozbiljnost ponude, uz naznaku da se jamstvo ne vraća ukoliko najpovoljniji ponuđač ne zaključi ugovor u propisanom roku,
- rok zaključenja ugovora,
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene,
- rok za podnošenje ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- način stjecanja posjeda,
- obvezu kupca, ukoliko zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene, na plaćanje zakonskih zatezних kamata od dana dospijeca do dana plaćanja,
- određbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Općini Lećevica ili prema pravnim osobama u kojima



udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Lećevica, 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.

#### Članak 37.

(1) Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u pisarnicu Općine Lećevica, u zatvorenoj kuverti s oznakom „NE OTVARAJ –PONUDA ZA NATJEČAJ“.

(2) Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja.

(3) Prispjele ponude utvrdit će se na ročištu Povjerenstva za provedbu natječaja, koja se ne može održati prije proteka 3 dana od dana proteka roka za podnošenje ponuda.

(4) U ponudi ponuditelj mora navesti ime i prezime, prebivalište ili boravište odnosno naziv i sjedište, ako je pravna osoba, oznaku poslovnog prostora i ponudenu cijenu, te uz ponudu priložiti :

dokaz o državljanstvu - ako je fizička osoba,

rješenje o upisu u sudski registar - ako je pravna osoba,

dokaz o uplaćenom jamstvu za ozbiljnost ponude, te

dokaz o ispunjavanju posebnih uvjeta ako su utvrđeni u natječaju.

(5) Svaki ponuditelj može se natjecati za sve poslovne prostore koje su predmet kupoprodaje.

#### Članak 38.

(1) Prilikom podnošenja ponude, plaća se jamstvo za ozbiljnost ponude. Jamstvo za ozbiljnost

ponude iznosi 10% od utvrđene početne cijene.

(2) Potvrda o uplati jamstvo za ozbiljnost ponude ili garancija banke u iznosu potrebnog jamstva za ozbiljnost ponude da će banka na zahtjev Općine isplatiti iznos jamstva, mora biti dostavljena uz ponudu.

(3) Ako ponuditelj odustane od ponude nakon što je njegova ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, gubi pravo na povrat jamstva za ozbiljnost ponude.

(4) Ponuditeljima će se uplaćeni iznos jamstva za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamatu.

#### Članak 39.

(1) Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu uplatiti na žiro račun Općine najduže u roku 30 dana od dana zaključenja ugovora.

(2) Uplata iznosa određenog poslovnog prostora utvrđenog može se uplatiti na načina da se:

-iznosi do 100.000,00 kuna uplaćuju do najviše 6 rata,

-iznosi veći od 100.000,00 kuna uplaćuju u najviše 12 rata.

(3) Ova mogućnost iz prethodnog stavka obvezno se navodi u tekstu natječaja.



(4) Ukoliko kupac zakasni sa uplatom pojedinog obroka, preostali obroci dospijevaju na naplatu s prvim narednim danom nakon isteka dana do kojeg je kupac bio dužan platiti tu ratu.

(5) Ukoliko kupac zakasni sa plaćanjem kupoprodajne cijene dužan je platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do dana plaćanja.

(6) U slučaju da kupac zakasni s plaćanjem više od devedeset (90) dana od isteka roka iz stavka 1. ovog članka, Općina može raskinuti kupoprodajni ugovor.

#### Članak 40.

(1) Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

(2) O postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik.

#### Članak 41.

(1) Povjerenstvo za provedbu natječaja će na ročištu najprije utvrditi da li je tekst natječaja propisno objavljen, koliko je ponuda zaprimljeno, da li su ponude predane u roku i koji su ponuditelji, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici prisutni na ročištu Povjerenstva.

(2) Nakon otvaranja svakog omota, Povjerenstvo će upoznati prisutne ponuditelje sa sadržajem ponude. Jednom dostavljene pisane ponude ponuditelja, ne mogu se mijenjati ni podnositi nove ponude.

(3) Povjerenstvo neće uzeti u obzir zakašnjele ponude, neuredne (bez dokaza o uplati jamstva za ozbiljnost ponude, bez naznake poslovnog prostora, bez konkretne cijene i sl.), te će u zapisnik utvrditi njihovu nevaljanost.

(4) Povjerenstvo vodi zapisnik o svom radu koji potpisuju prisutni članovi Povjerenstva, zapisničar i prisutni ponuditelji, tj. njihovi ovlaštteni predstavnici.

#### Članak 42.

(1) Povjerenstvo za provedbu natječaja dostavit će nadležnom tijelu zapisnik s ročišta, te prijedlog odluke s obrazloženjem, koje donosi odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude.

(2) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 1. ovog članka Odluku donosi Općinsko vijeće Općine Lećevica ili Načelnik Općine Lećevica, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Odluka o prihvaćanju najpovoljnije ponude će se dostaviti svim ponuditeljima.

#### Članak 43.

(1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

(2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.



- (3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 godina od dana sklapanja ugovora, osim kada vrijednost nekretnine prelazi milijun eura (1.000.000,00 eura) u tom slučaju rok otplate može se odrediti najviše do 20 godina. U navedenom slučaju rok se utvrđuje aktom o prodaji.
- (4) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 31. stavka 2. ove odluke.
- (5) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.
- (6) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

#### Članak 44.

- (1) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 32. ove Odluke Načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.
- (2) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:
- a) izjavu kupca kojom dopušta, u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene, upis založnoga prava u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje radi osiguranja dugovanog iznosa,
  - b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. Zakona i:
    - zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, bez obzira na način plaćanja, treba naročito sadržavati:
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
  - odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, te dozvolu zabilježbe prava nazadkupnje u zemljišnoj knjizi.
- (4) U slučaju da je rok obročne otplate duži od 10 godina, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbu o drugom sredstvu osiguranja, kao i odredbu o trajanju zabrane otuđenja.
- (5) U slučaju nastupanja uvjeta za nazadkupnju, ista se realizira:
- a) kod ugovora sa jednokratnom isplatom, po cijeni po kojoj je nekretnina i prodana, umanjenoj za porez na promet nekretnina,
  - b) kod ugovora sa obročnom otplatom, po cijeni po kojoj je nekretnina i prodana, umanjenoj za:
    - porez na promet nekretnina,
    - neplaćeni dio cijene nekretnine do dana prekida ugovora,
    - zatezne kamate na dospjele a neplaćene otplatne obroke do dana prekida ugovora.

- (6) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (7) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.
- (8) Porez na promet nekretnina plaća kupac.
- (9) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora može sadržavati i druge odredbe kojima se detaljnije uređuju odnosi.

#### Članak 45.

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.

### VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 46.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lećevica od 06.rujna 2010.godine („Službeni glasnik Općine Lećevica“ broj 04/ 10).

#### Članak 47.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Lećevica“.

KLASA: 021-05/13-01/3  
URBROJ: 2134/03-1-13-5  
Lećevica, 30.listopada 2013.

PREDSJEDNIK  
OPĆINSKOG VIJEĆA:

Ante Prdić, v.r.

