

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15) i članka 42. Statuta Općine Luka („Glasnik Zagrebačke županije“, broj 16/09, 1/10 i 15/13), Općinsko vijeće na 20. sjednici održanoj dana 24. 05. 2016. godine donosi

ODLUKU o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Općine Luka te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Luka i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu (u daljnjem tekstu: pravne osobe u vlasništvu Općine Luka) kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Luka.

Poslovnim prostorom kojim upravlja Općina Luka smatra se poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo s pravom korištenja prednika Općine Luka ili druge društveno pravne osobe na kojem Općina Luka ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme koje može biti najduže pet godina. Iznimno se ,vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju potrebe znatnijih ulaganja u poslovni prostor.

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odluku donosi općinski načelnik.

O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje općinski načelnik.

1. Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora

Članak 5.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo osniva i imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo odbacuje zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka općinski načelnik može isti izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak općinskog načelnika o prigovoru je konačan.

2. Javni natječaj

Članak 6.

Javni natječaj posebno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresi, površinu i namjenu poslovnoga prostora),
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu,
- odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave,
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnoga prostora,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti neprihvaćanja niti jedne ponude,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem,
- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, Povjerenstvo pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
- odredbe o pravu prigovora,
- odredbe o pravu prvenstva, odnosno prednosti, na sklapanje ugovora o zakupu,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem.

Javnim natječajem određuje se namjena poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koje se u istom mogu obavljati, temeljem posebne odluke općinskog načelnika za svaki poslovni prostor koji se daje u zakup posebno.

Članak 7.

Javni se natječaj objavljuje u jednim dnevnim novinama u skraćenom obliku, koji obavezno sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Općine Luka i na oglasnoj ploči Općine Luka, Trg svetog Roka 1 u Luki.

Članak 8.

Početni iznos zakupnine određuje se prema položaju, površini i namjeni poslovnoga prostora, sukladno Zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor kojega donosi općinski načelnik.

Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno pravo sudjelovanja u javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 10.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u dvostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Općine Luka.

Natjecatelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća već se ista zadržava kao sredstvo osiguranja redovnog plaćanja ugovorene zakupnine, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku od 15 dana od konačnosti odluke iz članka 16. ove Odluke.

Članak 11.

Osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju, ispunjavaju sve uvjete natječaja i ponude najviši iznos mjesečne zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 12.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 9. ove Odluke koje imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu ili korištenju službenog vozila.

O nesposobnosti za upravljanje motornim vozilom treba dostaviti odgovarajući dokaz.

Pravo prvenstva za davanje u zakup garaže, odnosno garažnog mjesta, imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju na natječaju, ispunjavaju sve uvjete natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Osobe iz stavka 3. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 13.

Ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 15 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe,
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što koju je izdala nadležna Porezna uprava, ne stariju od 30 dana, te potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja

- odredbu o ovršnosti,
- odredbu o indeksaciji,
- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema odluci općinskog načelnika,
- odredbu o osiguranju poslovnih prostora,
- odredbu o obvezi zakupnika za podmirenje režijskih troškova,
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora,
- odredbu ukoliko je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

Članak 19.

Odredbe ove Odluke odgovarajuće se primjenjuju i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu Općine Luka.

Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka mogu odrediti drugačiji početni iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor iz članka 8. ove odluke.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz stavka 1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su, prije raspisivanja javnog natječaja, zatražiti mišljenje o usklađenosti teksta javnog natječaja s odredbama ove Odluke.

5. Zajednički zakup

Članak 20.

Općinski načelnik može, na prijedlog Povjerenstva, za vrijeme trajanja zakupa, na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora, odobriti zajednički zakup, ako za to postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Općine Luka, pod uvjetom da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a supodnositelj zahtjeva nema dugovanja prema Općini Luka.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

U slučaju odustanka jednog zakupnika s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Zakupnicima koji su sklopili ugovor o zakupu poslovnoga prostora na temelju prava prvenstva iz članka 11. stavka 1. ove Odluke neće se odobriti zajednički zakup.

6. Podzakup

Članak 21.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

Iznimno, općinski načelnik može, na prijedlog Povjerenstva, a na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora, odobriti davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup pod sljedećim uvjetima:

- da za davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Općine Luka,
- da se djelatnosti zakupnika i podzakupnika srodne,
- da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a da podzakupnik nema dugovanja prema Općini Luka.

Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup.

Podzakup prestaje kad prestaje i zakup.

Zakupnicima koji su sklopili ugovor o zakupu poslovnoga prostora na temelju prava prvenstva iz članka 11. stavka 1. ove Odluke neće se odobriti davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup.

7. Stupanje u prava i obveze

Članak 22.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

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.

8. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 23.

Općina Luka predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom 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.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora, da bi se priveo namjeni, u trajanju do najduže dva mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Članak 24.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena, vanjski izgled i slično poslovnoga prostora bez odobrenja zakupodavca.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

9. Prestanak zakupa

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 26.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga 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 smanjenjem visine zakupnine.

Članak 27.

Općina Luka može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju,

- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana,

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok za zakupnika je 60 dana, a za zakupodavca 30 dana.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 28.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem, i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) u slučajevima propisanim Zakonom.

1. Javni natječaj

Članak 29.

Javni natječaj za prodaju poslovnoga prostora raspisuje općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće Općine Luka (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo), sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 30.

Tržišna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se sukladno Nalazu i mišljenju sudskog vještaka za procjenu nekretnina.

Tržišna cijena je početna prodajna cijena.

Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora.

Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno.

Članak 31.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za prodaju).

Povjerenstvo za prodaju osniva i imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo za prodaju ima predsjednika i četiri člana.

Povjerenstvo za prodaju otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za prodaju neće razmatrati.

Članak 32.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, postojanje zakupa),
 - odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
 - početnu prodajnu cijenu,
 - iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
 - mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
 - mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
 - odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
 - odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude,
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem,
 - odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo za prodaju pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene,
 - odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
 - odredbe o pravu prigovora,
 - rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem,
 - rok i način plaćanja kupoprodajne cijene.
- Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnoga prostora.

Članak 33.

Javni natječaj objavljuje se u barem jednom tiskanom sredstvu javnog informiranja, na oglasnoj ploči Općine Luka, Trg svetog Roka 1 u Luki i na web stranici Općine Luka.

Članak 34.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati na natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

Članak 35.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne prodajne cijene poslovnoga prostora, u korist proračuna Općine Luka.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 36.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu za prodaju, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od osam dana niti duži od petnaest dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponuda mora sadržavati:

1. oznaku poslovnoga prostora,
2. podatke o ponuditelju (OIB, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),
3. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene,
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna Porezna uprava, ne starije od 30 dana, te potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Luka izdanu od Jedinственog upravnog odjela Općine Luka,
6. drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 37.

Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

Povjerenstvo za prodaju vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju.

Zapisnik osobito sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

Članak 38.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka odustane od svoje ponude, Povjerenstvo za prodaju predlaže općinskom načelniku sljedećega najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude, jamčevina mu se ne vraća.

Članak 39.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva za prodaju, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo za prodaju može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na odluku se može uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od osam dana od dana dostave.

U rješavanju prigovora na odluku, nadležno tijelo može odluku izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Odluka o prigovoru je konačna.

Članak 40.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 60 dana od dana donošenja odluke iz članka 39. stavka 1. ove Odluke, odnosno od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 41.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 42.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora,

- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnoga prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe,

- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti,

- u slučaju da kupac poslovni prostor proda trećoj osobi, da treća osoba nije u dobroj vjeri ako prethodno nije provjerila kod prodavatelja da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena.

2. Neposredna prodaja

Članak 43.

Poslovni prostori prodaju se po tržišnoj cijeni sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnoga prostora i zakupnicima i korisnicima iz članka 33. stavaka 7. i 8. Zakona (u daljnjem tekstu: sadašnji zakupnik i korisnik) pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 44.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine Luka na prijedlog općinskog načelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na web-stranicama Općine Luka, a u dnevnom tisku dat će se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

Članak 45.

Popis poslovnih prostora iz članka 44. ove odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik/korisnik poslovnoga prostora i slično),

2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora,

3. tržišnu cijenu prostora.

Članak 46.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od devedeset dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Luka.

Zahtjev mora sadržavati:

– ime i prezime, odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) podnositelja zahtjeva, presliku osobne iskaznice (ako je podnositelj

zahtjeva fizička osoba), odnosno izvadak iz odgovarajućeg registra (ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba),

- oznaku poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima, uz naznaku roka otplate koji ne može biti dulji od dvadeset godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje.

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- dokaz o korištenju poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina ako je riječ o korisniku prostora bez ugovora (dokaz o prijavi korisnika kao obveznika naknada s osnove korištenja prostora ili izjava ovlaštenog predstavnika suvlasnika stambene zgrade u kojoj se nalazi prostor),
- potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne starije od 30 dana, te potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Luka izdanu od Jedinственог upravnog odjela Općine Luka, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja,
- pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospjelosti ne stariji od 30 dana,
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima,
- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji je utvrdio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, kojega odabire Općina Luka.

Članak 47.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, kojega odabire Općina Luka.

Članak 48.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

U slučaju jednokratne isplate kupoprodajne cijene poslovnoga prostora, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju obročne otplate rok otplate ne može biti duži od dvadeset godina od dana sklapanja ugovora.

U slučaju obročne otplate tržišna vrijednost ne umanjuje se za neamortizirana ulaganja.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz euro, i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 49.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, općinski načelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od devedeset dana od dana donošenja odluke.

Članak 50.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 51.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe.

Članak 52.

Sredstva od prodaje poslovnih prostora prihod su proračuna Općine Luka.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.

Za sve odnose koji nisu regulirani ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15).

Članak 54.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja i objaviti će se u „Glasniku Zagrebačke županije“.

KLASA:372-01/16-20

URBROJ:238/39-01-16-2

Luka, 24. 05. 2016.

OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik

Željko Kostanjčar