

Na temelju članka 6. t. 8. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj: 125/11, 64/15, 112/18), i članka 31. Statuta Grada Imotskog (Službeni glasnik Grada Imotskog broj 2/09, 1/13, 4/13, 5/16 – pročišćeni tekst, 2/17, 3/18 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Imotskog na svojoj _____ sjednici, održanoj dana _____ donijelo je

O D L U K U

o uvjetima i postupku davanja u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Imotskog i pravnih osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora te se uređuje prodaja poslovnog prostora koji je u vlasništvu Grada Imotskog.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Grad Imotski i druge pravne osobe u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 2.

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

Članak 3.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, predavanja, priredaba, sajмова ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana, odnosno ne duže od 6 (šest) mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Imotskog, te pravnih osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u slučaju iz članka 6. stavak 2. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Javni natječaj objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Grada Imotskog www.imotski.hr odnosno internetskoj stranici pravne osobe u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu.

Članak 5.

Odluku o raspisivanju natječaja, odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja iz prethodnog članka i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Imotskog nadležno tijelo određeno aktima te pravne osobe.

II. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 6.

Natječaj se provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama, a usmenim nadmetanjem samo u slučaju iz članka 12. ove Odluke.

Rok za dostavu ponuda iznosi 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.

Natječaj

Članak 7.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora treba sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, zemljišnoknjižne odnosno ostale podatke kojima se određuje poslovni prostor),
2. djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru,
3. iznos jamčevine, rok i način plaćanja,
4. vrijeme trajanja zakupa,
5. početni iznos mjesečne zakupnine i način osiguravanja plaćanja zakupnine,
6. odredbu da je ponuditelj ili njegov punomoćnik obvezan biti na otvaranju ponuda ako želi koristiti pravo na nastavak postupka iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku u slučaju više ponuda s istim uvjetima,
7. rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda,
8. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
9. navođenje dokaza koje je potrebno priložiti uz ponudu (punomoć, dokaz o prvenstvenom pravu ako postoji, uplati jamčevine i slično),
10. odredbu da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Imotskom i pravnim osobama u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
11. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
12. odredbu da se pravo prvenstva iz članka 21. ove Odluke ne može koristiti ukoliko je na osnovu korištenja istog prava prijavitelj na natječaj već ranije sklopio ugovor o zakupu poslovnog prostora.
13. odredbu da Grad Imotski zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu,
14. odredbu o prihvaćanju povećanja visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa odlukom gradonačelnika odnosno nadležnog tijela utvrđenog aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Imotskog.

Članak 8.

Elemente natječaja iz prethodnog članka utvrđuje tijelo iz članka 5. ove Odluke.

Natječaj s utvrđenim elementima sastavni je dio Odluke o raspisivanju natječaja.

Članak 9.

Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) sastoji se od predsjednika i dva (2) člana.

Kad odluku o imenovanju Povjerenstva donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Imotskog najmanje jedan član Povjerenstva mora biti predstavnik Grada Imotskog kojeg imenuje gradonačelnik.

O svom radu Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju svi nazočni ponuditelji ili njihovi punomoćnici i članovi Povjerenstva.

Članak 10.

Pismene ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u zatvorenoj omotnici sa naznakom: „Ne otvaraj - Ponuda za natječaj“.

Ponuda treba sadržavati:

1. naziv odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište ili adresu i OIB, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
2. oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi ponuda,
3. ponuđenu mjesečnu zakupninu u nominalnom i apsolutnom iznosu,
4. kratak opis djelatnosti koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru.

Uz ponudu treba priložiti:

1. presliku osobne iskaznice (ukoliko je natjecatelj fizička osoba) odnosno izvadak iz registra ne stariji od 30 dana za pravne osobe,
2. dokaz o uplaćenju jamčevine,
3. ovlaštenje (za zastupanje pravnih osoba) odnosno punomoć (za punomoćnika ponuditelja - fizičku osobu),
4. dokaz o prvenstvenom pravu (ukoliko isto postoji),
5. potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga prema državnom proračunu.

Tekstom natječaja može se propisati i dostava druge dokumentacije ili podataka.

Navedene isprave i dokazi vraćaju se sudionicima natječaja po okončanju postupka na njihov zahtjev, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

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

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 2. ovog članka pristupa se otvaranju omotnica i zapisnički se utvrđuje potpunost i pravodobnost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude uz koje nije priložen dokaz o uplati jamčevine neće se uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost.

Ponude koje se utvrde valjanima Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina i zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

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

Članak 12.

Ponuda podnositelja zahtjeva koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada Imotskog neće se uzeti u razmatranje osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja.

Članak 13.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda s istim iznosom ponuđene zakupnine nadmetanje se nastavlja licitacijom između tih ponuditelja iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku.

Ponuđeni iznos mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

Ukoliko i na taj način ponuditelji ponude isti iznos nadmetanje se nastavlja dok jedan ponuditelj ne ponudi veći iznos od drugoga.

Postupak će se nastaviti i u slučaju da je na otvaranju ponuda nazočan samo jedan od ponuditelja sa istim iznosom ponude ili njegov punomoćnik.

Ponuđeni iznos mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

Članak 14.

Ukoliko ponuditelj koji je ponudio najveći iznos zakupnine odustane nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda Povjerenstvo utvrđuje drugog najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude pristupa se utvrđenju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo iz članka 22. ove Odluke prihvatanjem najvećeg ponuđenog iznosa zakupnine.

Članak 16.

Po okončanju postupka natječaja zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude Povjerenstvo dostavlja gradonačelniku, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Imotskog nadležnom tijelu utvrđenom aktima te pravne osobe, radi donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Članak 17.

Ukoliko ponuditelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog natječaja nije pravilno proveden, ima pravo u roku od osam (8) dana od dana primitka odluke iz prethodnog članka uložiti prigovor gradonačelniku odnosno nadležnom tijelu utvrđenom aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Imotskog.

Obrazložena odluka o prigovoru mora biti dostavljena podnositelju prigovora u roku od petnaest (15) dana od dana podnošenja prigovora.

Zakupnina

Članak 18.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Grada Imotskog, a polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora, površine poslovnog prostora i zone u kojoj se prostor nalazi te uzimajući u obzir i namjenu poslovnog prostora.

Članak 19.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

Članak 20.

Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Jamčevina

Članak 21.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke odnosno pravne osobe koje udovoljavaju općim i posebnim uvjetima natječaja polazeći od općih propisa (opći uvjeti) i posebnih odredbi natječaja (posebni uvjeti), te pod uvjetom da uplate jamčevinu najmanje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ponuditelji mogu odustati od ponude prije otvaranja ponuda i u tom slučaju imaju pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustajanja od ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda gubi se pravo na povrat jamčevine.

Jamčevine uplaćene od ponuditelja čije ponude nisu prihvaćene vratit će im se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Prvenstveno pravo

Članak 22.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po tom Zakonu, da ispunjavaju uvjete iz natječaja, te prihvate najveći ponuđeni iznos zakupnine.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno i samo za jedan poslovni prostor.

Ako na natječaju sudjeluje i zadovoljava uvjete natječaja više osoba s prvenstvenim pravom red prvenstva između tih osoba ostvaruje se tako da prednost imaju:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ukoliko se ni prema stavku 2. ovoga članka ne može odrediti red prvenstva, prednost imaju natjecatelji s više članova obitelji.

III. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 23.

S ponuditeljem, čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora, u roku od 45 (četrdesetpet) dana od dana donošenja odluke o odabiru, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

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

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac je dužan dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Grad Imotski ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema njenom proračunu ili državnom proračunu, osim ako je, sukladno posebnim propisima, odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 25.

Odredbe ugovora o zakupu koje se odnose na sadržaj ugovora, predaju i održavanje poslovnog prostora, radove na popravcima, uređenju i preinakama poslovnog prostora, obvezu plaćanja naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, obvezu plaćanja komunalne naknade, podzakup i ostala prava i obveze ugovornih strana moraju se utvrditi u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom i ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 26.

Ako fizička ili pravna osoba čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku iz članka 22. ove Odluke gradonačelnik može donijeti odluku o odabiru slijedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili poništiti javni natječaj.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 27.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je prije potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti Gradu Imotskom solemniziranu zadužnicu koja pokriva godišnji iznos zakupnine.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 28.

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

Ako ugovorom nije drukčije određeno otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana, a otkaz se može dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

Članak 29.

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

Članak 30.

Grad Imotski može otkazati ugovor o zakupu, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

V. KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA

Članak 31.

Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljeni ugovor o zakupu s Gradom Imotskim u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora.

Pravo na kupnju ima i zakupnik nasljednik obrta koji poslovni prostor koristi manje od pet godina ako je prije bio u zakupu pet godina.

Zakupnik koji je dao u podzakup poslovni prostor ili na bilo koji drugi način prepustio korištenje istog ne može ostvariti pravo zakupa.

Članak 32.

Prodaja poslovnih prostora ne može se izvršiti nad onima koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvijete:

- nalaze se u prvoj zoni grada
- ulični su prostori s izlogom na uličnoj strani
- nalaze se u razizemlju
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine

Članak 33.

Gradsko vijeće Grada Imotskog utvrđuje popis poslovnih prostora i njihovu vrijednost koji se prodaju.

Članak 34.

Zahtjev za kupnju poslovnih prostora podnosi se Jedinostvenom upravnom odjelu Grada Imotskog u roku 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora za prodaju na službenoj web stranici Grada Imotskog.

Članak 35.

Odluku o kupoprodaji donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 36.

U zahtjevu za kupnju obvezno je navesti:

- ime i prezime, odnosno naziv zakupnika,
- mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i OIB,
- preslika osobne iskaznice ili izvadak iz odgovarajućeg registra,
- oznaka poslovnog prostora za koji se zahtjev daje,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene i načinu plaćanja kupoprodajne cijene.

Članak 37.

Uz zahtjev se obvezno prilaže:

- potvrda porezne uprave o nepostojanju duga,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu da poslovni prostor nije dao u podzakup ili na bilo koji drugi način ustupi korištenje drugoj osobi,
- dokaz o uplati jamčevine,
- ovjerenu izjavu kod javnog bilježnika da nema dugova prema zaposlenicima i dobavljačima.

Članak 38.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnog prostora gradonačelnik će sa zakupnikom sklopiti ugovor o kupnji poslovnog prostora u roku od 90 dana od donošenja odluke.

Članak 39.

Ako podnositelj zahtijeva odustane od zahtijeva nakon prihvaćanja zahtijeva ili ako u roku od 90 dana ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora zbog njegovog propusta, jamčevina se ne vraća.

Članak 40.

Ugovor o kupoprodaji se sklapa u skladu sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati i izjavu kupca kojom dopušta istovremeno s uknjižbom prava vlasništva zabilježiti i zabranu otuđivanja kupljenog poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za 10 godina, kao i izjavu kojom dozvoljava prava nazadkupnje za isto razdoblje a sve u korist prodavatelja.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Za rješavanje sporova iz ove odluke nadležan je sud.

Članak 42.

Donošenjem ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Imotskoga“ br. 2/12).

Članak 43.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenom glasniku Grada Imotskog“.

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
dr.sc. Perica Tucak, v.r.