PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. stavak 2,članka 33.stavak 4 i članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine" broj 125/11, 64/15,112/18 i 123/24) te članka 32 . Statuta općine Oriovac („Službeni vjesnik Brodsko posavske županije" broj 10/09,7/13,4/18,6/20,11/21 i 23/22), Općinsko vijeće Općine Oriovac na 2 3 . sjednici održanoj 20.12.2024. godine, donosi

ODLUKU
o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora
u vlasništvu općine Oriovac

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu općine Oriovac utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika i utvrđuje se prodaja poslovnog prostora, a sve u vlasništvu općine Oriovac (dalje u tekstu: Odluka).
Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišne knjige kao vlasništvo Općine Oriovac, a na kojem Općina Oriovac ima pravo raspolaganja ili korištenja te istim gospodari.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili njegovog dijela radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe 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.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom u smislu ove Odluke smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.
Garaža je prostor za smještaj vozila.
Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

NAČIN I POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 3.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu nakon provedenog javnog natječaja.
Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Načelnik.
Poslovni prostor u vlasništvu Općine Oriovac te pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine Oriovac daje se u zakup javnim natječajem.
Zakup se daje na određeno i neodređeno vrijeme.
Načelnik Općine Oriovac će posebnom Odlukom odrediti vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora za koji se raspisuje javni natječaj na određeno vrijeme.
Odluku iz prethodnog stavka Načelnik Općine Oriovac će donijeti prije raspisivanja javnog natječaja za poslovni prostor.

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Oriovac daje se u zakup putem javnog natječaja objavljenog u javnom tisku ,na oglasnoj ploči i službenim stranicama Općine.
Tekst natječaja sadržava:
-oznaku, lokaciju, površinu i namjenu djelatnosti poslovnog prostora,
-vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
-početni iznos zakupnine,
-iznos jamčevine koju ponuditelj treba priložiti i obvezu podnošenja dokaza o uplaćenoj jamčevini,
-račun na koji se uplaćuje jamčevina,
-rok do kojeg se može sudjelovati u javnom natječaju (nikad kraće od 8 dana od dana objave),
-naznaku mogućnosti uvida u predmetni prostor (dan i vrijeme),
-dokaz o državljanstvu fizičke osobe ili upisu u sudski registar pravne osobe,
-potvrdu o podmirenim obvezama prema Općini (potvrda Jedinstvenog upravnog odjela Općine Oriovac ne starija od 30 dana) i državnom proračunu (potvrda porezne uprave ne starija od 30 dana)
-mjesto i vrijeme otvaranja valjanih ponuda,
-rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti prostor i sklopiti ugovor o zakupu
-odredbu da Općina zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu ponudu i poništiti natječaj bez obrazloženja
-druge uvjete određene natječajem prema potrebi.

Članak 5.

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

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

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

Članak 6.

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

Članak 7.

Početni iznos zakupnine određuje se prema djelatnostima kako slijedi:

DJELATNOST	I.ZONA	II.ZONA
POVRŠINA	EUR	EUR
Ugostiteljstvo Za m2 – do 50 m2 Za m2-od 51m2 -200m2 Za m2 –od 201m2 i više	 5,97 5,31 3,98	 5,31 4,65 3,32
Trgovina Za m2 – do 50 m2 Za m2-od 51m2 -200m2 Za m2 –od 201m2 i više	 4,38 3,32 1,33	 3,32 1,99 0,80
Posredničke usluge i agencije Za m2 – do 50 m2 Za m2-od 51m2 -200m2 Za m2 –od 201m2 i više	6,64 5,31 3,98	3,98 2,65 1,35
Zanatstvo Za m2 – do 50 m2 Za m2-od 51m2 -200m2 Za m2 –od 201m2 i više	 3,32 1,99 0,80	 1,70 0,66 0,27
Garaže i garažno mjesto	Bez obzira na zonu	0,27 eur/m2

Članak 8.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja koje imenuje Načelnik (u daljnjem tekstu – Povjerenstvo). Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.
Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine" broj 121/17,98/19,84/21 i 156/23), ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za poslovni prostor pozovu na to pravo ,ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos.
Povjerenstvo zaprima, pregledava i ocjenjuje pristigle ponude, o čemu se vodi zapisnik, te predlaže Načelniku donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 9.

Načelnik donosi Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima natječaja.
Rok za podnošenje prigovora na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja je 8 dana od dana dostave Odluke , a o istom odlučuje Načelnik.
Na Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor.
Načelnik može poništiti javni natječaj bez obrazloženja ali samo prije otvaranja pristiglih ponuda po natječaju. Načelnik, također, može donijeti odluku o neprihvaćanju nijedne ponude, bez obrazloženja.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 3. stavka 3. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, Općina Oriovac, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu Općine Oriovac, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima ove Odluke prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Oriovac ima namjeru raspolagati na drukčiji način ,Općina Oriovac kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima ove Odluke, s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Oriovac ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Oriovac kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima ove Odluke s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, ne dostavi Općini Oriovac pisani prihvat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 2. i 3. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 2. i 3. ovoga Općina Oriovac izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Oriovac i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine Oriovac.

Članak 11.

Načelnik može javnim natječajem dati u zakup poslovni prostor bez naknade kad se prostor daje u zakup udrugama i ustanovama čije je djelovanje od interesa za Općinu Oriovac, sukladno posebnoj Odluci. Načelnik Općine Oriovac bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade prostor može dodijeliti izravno samo kada se prostor dodjeljuje županijskim službama (Matični ured, Savjetodavna služba i sl.)

Članak 12.

UGOVOR O ZAKUPU

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

- 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 zemljišno knjižne 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
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine,
- druge naknade koje zakupnik mora plaćati,
- mogućnost davanja prostora u podzakup,
- obvezu tekućeg održavanja,
- odredbe o prestanku ugovora, otkazu i otkaznim rokovima,
- obvezu naknade štete zakupodavcu koju zakupnik prouzroči
- pretpostavka i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- ostale uvjete koje zakupodavac smatra neophodnim za sklapanje ugovora.

Članak 13.

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

Članak 14.

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

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

Ako ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme prostor u određenom roku smatra se da je odustao od ugovora a Općina zadržava uplaćenu jamčevinu. Općina u tom slučaju može izabrati drugu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.
Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku , a kada ga kao zakupodavac sklapa Općine Oriovac i potvrđen (selemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 15.

Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, Općina Oriovac je dužna primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.
Zakupnik je dužan Općini Oriovac platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, najkasnije do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec.

PRIMOPREDAJA I ODRŽAVANJE PROSTORA

Članak 16.

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

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

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

Članak 17.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

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

Zakupnik je dužan koristiti i održavati prostor pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 18.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Općine Oriovac činiti bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina ,namjena ili i vanjski izgled poslovnog prostora.
Ako zakupnik bez suglasnosti Općine Oriovac ,odnosno unatoč njezinu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova , Općina Oriovac ima pravo raskinuti ugovor i ima pravo na naknadu štete.

Članak 19.

Zakupnik snosi tekuće troškove održavanja poslovnog prostora (čišćenje, sobo slikanje, sitni popravcii sl.) te popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio.
Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalaze poslovni prostori obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu osim ako je drugačije ugovoreno.

PRESTANAK ZAKUPA

Članak 20.

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

Članak 21.

Općina Oriovac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa :
-ako zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ga koristi bez dužne pažnje,
-ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene,
-ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti Općine čini bitne preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i ostali čimbenici vanjskog izgleda prostora,
-ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
-ako zakupnik na poslovnom prostoru osnuje podzakup ako ta mogućnost nije predviđena,
-ako Općina ,zbog razloga za koje nije odgovorna ,ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljala

svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Ugovor o zakupu otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili putem javnoga bilježnika. Javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.
Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza.

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

Članak 22.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Članak 23.

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

Prilikom predaje ispražnjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
Nakon prestanka zakupa zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor , ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina nije priznala kroz smanjenje zakupnine.

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

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 24.

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

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

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora osobe iz stavka 1. i 2. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općinskom načelniku.
Iznimno od odredbe članka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu koji je :

-prije toga bio u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina ili kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili

-morao napustiti prijašnji poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku sukladno posebnom propisu , a do tada je bio u zakupu u neprekidnom trajanju od najmanje pet (5) godina.

Članak 25.

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

Članak 26.

Općina zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,114/01,79/06,141/06,146/08,38/09,153/09,143/12, 152/12, 81/15,94/17) i odredbama Statuta Općine Oriovac , objavi javni natječaj za prodaju određenih poslovnih prostora u svom vlasništvu koji su prazni ili u korištenju.
Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka sklapa općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.
Uvjete javnog natječaj za prodaju poslovnih prostora, posebno uvjete plaćanja kupoprodajne cijene posebnom odlukom određuje Općinski načelnik odnosno, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, Općinsko vijeće.

Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Oriovac prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz st.4. ovog članka.

Iznimno od odredbe st.1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 24.st.1.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 Oriovac dalo 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 Oriovac, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjene vrijednosti i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a

po odabiru općine Oriovac.

Članak 28.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu općine Oriovac obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz st.1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Članak 29.

Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora iz članka 24. ove Odluke dostavljaju se Jedinstvenom upravnom odjelu Općine.

Članak 30.

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

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

Članak 31.

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 30. ove Odluke Općinski načelnik, odnosno osoba koju on ovlasti i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Raspolaganje garažom ili garažnim mjestom na području Općine Oriovac provoditi će se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaju poslovnog prostora („Narodne novine „broj 125/11,64/15,112/18,123/24).

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

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

Članak 33.

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

Članak 34.

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

Članak 35.

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakonao zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine"broj 125/11,64/15,112/18 i 123/24) kao i opći propisi obveznog prava koji se odnose na zakup.

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

Članak 36.

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

Članak 37.

Ovom Odlukom prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni vjesnikBrodsko posavske županije br.13/2016 i 25/2019).

Članak 38.

Ova Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu općine Oriovac stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Općine Oriovac"

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE ORIOVAC

KLASA:
URBROJ:
Oriovac,20.12.2024.

Predsjednik Općinskog vijeće
Općine Oriovac:
Matija Jošić , mag.phil.et.univ.bacc.relig.