



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KARLOVAČKA ŽUPANIJA  
GRAD DUGA RESA  
GRADSKO VIJEĆE**

KLASA:

URBROJ:

Duga Resa, 3.04.2019. godine

Na temelju članka 1. i 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11 i 64/15 i 112/18) i članka 46. Statuta Grada Duge Rese (Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 6/18 – pročišćeni tekst) Gradsko vijeće Grada Duge Rese dana \_\_\_\_\_ 2019. godine donosi

**O D L U K U  
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Duge Rese /u dalnjem tekstu: Grad/ i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljишnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Grad i druge pravne osobe 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 privremeno korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, predavanja, priredaba, sajmova ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 /trideset/ dana.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve davanja u zakup na određeno vrijeme javnih površina u vlasništvu Grada, za potrebe terasa ugostiteljskih objekata koji se nalaze uz te javne površine.

Navedeni prostor iz prethodnog stavka daje se u zakup bez provođenja postupka javnog natječaja, a uz primjenu Odluke o visini zakupnine poslovnog prostora

**Članak 4.**

Poslovni prostori u vlasništvu Grada te pravnih osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daju 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, odnosno;

- ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju

jedinice lokalne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi

- jedinica lokalne samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesecne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesecni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnim novinama i na web stranici Grada odnosno web 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 nadležno tijelo utvrđeno 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.

#### **Članak 7.**

### **Natječaj**

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora treba sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru /adresa, površina, zemljишno-knjžne 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 mjesecne 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 pisanim oblicima 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 sl./
10. odredbu da je ponuditelj dužan uz ponudu dostaviti pisani izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu i pravnim osobama u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
11. rok za sklapanje ugovora o zakupu
12. odredbu da Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvati niti jednu ponudu

13. 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

### 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 dalnjem tekstu: Povjerenstvo/ sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri /3/ člana.

Kad Odluku o imenovanju Povjerenstva donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada najmanje jedan član Povjerenstva mora biti predstavnik Grada 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 mjesecnu zakupninu u 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 od dana za pravne osobe
2. dokaz o uplaćenoj jamčevini
3. ovlaštenje /za zastupanje pravnih osoba/ odnosno punomoć /za punomoćnika ponuditelja - fizičku osobu/
4. dokaz o prvenstvenom pravu /ukoliko isto postoji/
5. pisanu izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu i pravnim osobama u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu.

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

Navedene isprave i dokazi vraćaju se sudionicima natječaja po končanju 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 zapisničke 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 valjanim Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina i zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Najpovoljnijom ponudom smatra će se onda ponuda koja uz ispunjene uvjeta iz natječaja sadrži i najveći iznos zakupnine.

### **Članak 12.**

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim iznosom ponuđene zakupnine nadmetanje se nastavlja između tih ponuditelja iskazivanje 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 i u ovom slučaju mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

### **Članak 13.**

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

### **Članak 14.**

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude pristupa se utvrđenju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo prihvaćanje najvećeg ponuđenog iznosa zakupnine.

### **Članak 15.**

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

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

### **Članak 16.**

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.

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

## **Zakupnina**

### **Članak 17.**

Početni iznos mjesecne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Grada, a polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora /koja se formira na temelju površine i lokacije - zone u kojoj se prostor nalazi, a što je određeno odlukama gradskih i općinskih vijeća/, te uzimajući u obzir i namjenu poslovnog prostora.

### **Članak 18.**

Zakupnik je dužan ugovorom utvrđeni iznos zakupnine plaćati mjesecno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

### **Članak 19.**

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

### **Jamčevina**

### **Članak 20.**

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 mjesecne 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 prihvачene vratit će im se najkasnije u roku od 15 /petnaest/ dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Prvenstveno pravo/ pravo prednosti**

### **Članak 21.**

Prvenstveno pravo/pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, te ako nisu korisnici mirovine prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

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.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovog članka, ne može se dati u podzakup.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovog članka ništetan je.

### **III. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

#### **Članak 22.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu. S ponuditeljem, čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, sklapa se Ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 /trideset/ dana oda dana donošenja Odluke o odabiru, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanim oblicima i potvrđen /solemiziran/ po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

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

#### **Članak 23.**

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obavezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obavezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesecne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

#### **Članak 24.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Duge Rese dopušteno je dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukoristenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno - tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje se odnose na zakup poslovnoga prostora

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Grada dao u podzakup, odnosno koji je isti poslovni prostor ili njegov dio, po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukoristištenje suprotno odredbama Ugovora o zakupu, Ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

#### Članak 25.

Odredbe Ugovora o zakupu koje se odnose na zasnivanje zakupa, međusobna prava i obveze ugovornih strana, sadržaj ugovora, proceduru ugoveravanja zakupnog odnosa između JLS kao zakupodavca i dosadašnjih zakupnika, proceduru 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, te sva ostala prava i obveze ugovornih strana moraju se utvrditi u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog 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.

### IV. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 27.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ovom Odlukom i zaključenim Ugovorom o zakupu.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkazni rok iznosi 30 /trideset/ dana, a otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

#### Članak 28.

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 29.

Grad zadržava pravo raskida ugovora o zakupu u slučaju kada to zahtijeva interes Grada.

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

- zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale korisnike nekretnine u mirnom korištenju iste,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
- ako se poslovni prostor mora rušiti,

- zakupnik u roku od 15 /petnaest/ dana od dana primitka pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili 3 /tri/ mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
- zakupnik duže od 60 /šezdeset/ dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga.

## V. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNITŠVU GRADA

### Članak 30.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen Ugovor o zakupu sa Gradom Duga Resom kao zakupodavcem i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i podmiruje druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i po postupku propisanom Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovног prostora (NN broj 125/11, 64/15 i 112/18) i ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog Gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće.

### Članak 31.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem korisniku koji ima sklopljen Ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispravnjena i predaje poslovног prostora, te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom, ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora kako je navedeno u prethodnom članku.

### Članak 32.

Zahtjev za kupnju poslovног prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Gradonačelniku ili Gradskom vijeću, ovisno o procijenjenoj vrijednosti poslovног prostora sukladno odredbama Odluke o stjecanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Duge Rese.

### Članak 33.

Iznimno od odredbe članka 30. i članka 31. Ove Odluke, pravo na kupnju poslovног prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Duga Resi, pod uvjetima utvrđenim člankom 33. stavak 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovног prostora.

### Članak 34.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Duge Rese prodaje se po procijenjenoj vrijednosti poslovног prostora koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Ukoliko se u postupku kupoprodaje poslovног prostora utvrđuje vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, predmetnu vrijednost također utvrđuje procjenitelj iz stavka 1. ovog članka po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Iznimno, od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovног prostora, procijenjena vrijednost poslovног prostora umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisano suglasnost,

s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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.

### **Članak 35.**

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

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom/jednokratnom uplatom, rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 36.**

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, kako je utvrđeno Odlukom o stjecanju i raspolažanju imovinom u vlasništvu Grada duge Rese (Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 2/15).

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada, 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.

### **Članak 37.**

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora, gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

## **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 38.**

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu, te za ispravnjene poslovnog prostora nadležan je sud.

### **Članak 39.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora poslovnog (Službeni glasnik Grada Duge Rese broj 6/12 i 8/12).

### **Članak 40.**

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Duge Rese.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA:**  
Ivan Moguš