

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/26-01/10

URBROJ: 2182-10-01-26-3

Knin, 27. travnja 2026.

Na temelju članka 6. stavka 2. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 35. Statuta Grada Knina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 3/21, 13/23 i 16/23), Gradsko vijeće Grada Knina na 11. sjednici, održanoj 27. travnja 2026., donosi

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Knina (dalje u tekstu: Grad).

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo Grada sadašnjem zakupniku.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz stavka 2. ovog članka podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz stavka 2. ovog članka, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom zakonu.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na zakup poslovnog prostora koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a 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.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

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 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.

Sadašnjim zakupnikom u smislu članka 47. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Proračunskim korisnicima Grada, ustanovama kojima je osnivač Grad, Republika Hrvatska i jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, poslovni prostor u vlasništvu Grada može se dati na uporabu bez naknade, što će se regulirati ugovorom.

II.ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora (dalje u tekstu: ugovor o zakupu) Grad ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Gradu, 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 mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

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

Članak 4.

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

Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, Gradsko vijeće će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka, Grad raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 5.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada daje se u zakup javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme, u trajanju najduže do 5 (pet) godina.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, u slučaju potrebnih znatnih ulaganja u poslovni prostor, isti se može dati u zakup na duži rok, ali ne duži od 10 godina.

Poslovni prostor iz članka 1. stavka 5. ove Odluke daje se u zakup do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad 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 jedinice lokalne samouprave 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 članka 5. stavka 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad 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 jedinice lokalne samouprave 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 Gradu pisani prihvataj 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 članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, 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 Grad 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 Grada.

Članak 7.

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Grad pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospelje obveze prema Gradu, kao vlasniku prostora, kao i sve režijske i druge dospelje obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Grada s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude nadležnom tijelu Grada i ne

preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispraznjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 8.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora određuju se u skladu sa ovom Odlukom.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva.

Odlukom iz stavka 2. ovog članka, Gradonačelnik utvrđuje djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, dužinu trajanja zakupa, kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje provodi postupak otvaranja pristiglih ponuda, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana.

Članak 9.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči Grada i internet stranici Grada, u trajanju od najmanje 8 (osam) dana, a najduže 15 (petnaest) dana, računajući od dana objave na službenoj stranici Grada.

Članak 10.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine po m²,
- odredbu da se na ponuđeni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost,
- iznos jamčevine, broj računa na koji se uplaćuje i obvezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini,
- odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju, da ga je zakupnik dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku bez prava potraživanja za utrošena sredstva,
- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovanja na javnom natječaju,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sva

javna davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava,

- odredbu da je zakupnik dužan započeti s obavljanjem djelatnosti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu za sudjelovanje na javnom natječaju,
- rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju,
- naziv i adresu tijela kojem se pisana ponuda podnosi,
- datum i vrijeme kada se može izvršiti pregled poslovnog prostora,
- odredbu o pravu prvenstva po posebnim zakonima,
- odredbu o iznosima i sredstvima osiguranja plaćanja,
- odredbu da ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine,
- odredbu da se uplaćena jamčevina vraća ponuditeljima čija ponuda ne bude prihvaćena kao najpovoljnija,
- odredbu o mogućnosti poništenja ili djelomičnog poništenja javnog natječaja, bez obrazloženja prije isteka roka trajanja javnoga natječaja i nakon isteka, ali prije otvaranja pristiglih ponuda po javnom natječaju,
- odredbu o prihvaćanju povećanja iznosa zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela Grada,
- odredbu da je ponuditelj podnošenjem ponude izričito suglasan da Grad može prikupljati i dalje obrađivati u ponudi dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka,
- drugo, po potrebi.

Članak 11.

Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje na javnom natječaju imaju fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.

Sve druge fizičke osobe mogu sudjelovati u natječaju samo kod podnošenja ponuda za zakup garaža i garažnih mjesta.

Članak 12.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava 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 ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren zakup.

Članak 13.

Ponuditelj je u pisanoj ponudi za sudjelovanje na javnom natječaju dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, sukladno djelatnostima koje su navedene u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta.

Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru.

Grad ne odgovara za ishodenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj ponudi.

Članak 14.

Sudionici javnog natječaja obvezni su uplatiti jamčevinu, u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja, uvećanog za iznos pripadajućeg poreza na dodanu vrijednost.

Uplaćena jamčevina vratit će se, u roku od 30 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene kao i sudioniku natječaja koji je odustao od svoje ponude pisanom obavijesti prije postupka otvaranja ponuda, dok se izabranom ponuditelju jamčevina zadržava i uračunava u iznos zakupnine.

Uplaćena jamčevina se ne vraća ako odabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

Članak 15.

Pisana ponuda se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

"PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA - NE OTVARATI ".

U pisanoj ponudi ponuditelj mora navesti sljedeće:

- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj, adresu elektroničke pošte i kontakt broj,
- podatke o poslovnom prostoru za koji se dostavlja pisana ponuda,
- djelatnost koja će se u obavljati u poslovnom prostoru za koji se dostavlja pisana ponuda,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja.

Uz pisanu ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- izvadak iz odgovarajućeg registra-ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući registar/upisnik) iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe,
- potvrda o nepostojanju dugovanja prema Gradu iz svih osnova ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrda nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,

- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, potvrdu nadležnog tijela ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne alineje, dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela) u izvorniku ili preslici ili elektronskom zapisu),
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno –radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, u izvorniku ili preslici,
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ovjerenu izjavu da nije zakupnik drugog poslovnog prostora,
- druge dokaze u odnosu na posebne uvjete ukoliko su isti utvrđeni natječajem.

Ponuda i zaprimljena dokumentacija po završetku natječaja ne vraća se ponuditeljima.

Ako se jedna osoba natječe za više poslovnih prostora, dužna je za svaki poslovni prostor podnijeti zasebnu pisanu ponudu u zatvorenoj omotnici sa svim priložima koje ponuda mora sadržavati.

Članak 16.

Neće se razmatrati pisana ponuda:

- koja je nepravodobna odnosno koja je zaprimljena nakon isteka roka za podnošenje pisanih ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju,
- koja je nepotpuna odnosno ne sadrži dokumentaciju i podatke sukladno javnom natječaju,
- koja nije u skladu s uvjetima javnog natječaja,
- koju je podnijela osoba koja je dužnik po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna porezna uprava, osim ako je u skladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba koja ima dospjelo dugovanje prema Gradu s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba nad kojom je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije.

Članak 17.

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

Članak 18.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

Zapisnik sadrži osobito podatke o ponuditeljima, dokumentaciji priloženoj uz ponude, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za poslovni prostor.

Članak 19.

Povjerenstvo razmatra valjane ponude vodeći osobito računa ako na javnom natječaju sudjeluju osobe koje na temelju članka 12. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva te se prvenstveni red između tih osoba utvrđuje na način određen zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Osoba iz članka 12. ove Odluke koja je sudjelovala i udovoljila svim uvjetima iz natječaja dužna je u roku od 5 dana pisanom Izjavom očitovati se prihvaća li pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Ukoliko se ponuditelj ne očituje u zadanom roku, smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 20.

Ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Članak 21.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi Gradonačelnik.

Zaključak Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se podnositeljima ponude na javni natječaj na adresu dostavljenu u ponudi u roku od 15 dana od dana donošenja odluke.

Ponuditelj, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 (osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu te dostaviti bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika na iznos od 1.000,00 eura radi osiguranja naplate zakupnine i drugih obveza iz ugovora o zakupu, a u protivnom će se smatrati da je odustao od ponude.

Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja ili drugih osoba.

Članak 22.

Ako ponuditelj čija ponuda bude utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, Gradonačelnik će za predmetni poslovni prostor raspisati novi natječaj.

IV.UGOVOR O ZAKUPU

Članak 23.

Na temelju Zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, Grad kao zakupodavac zaključuje sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom ugovor o zakupu, koji u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati sljedeće odredbe:

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 uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina 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. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,

7. iznos mjesečne zakupnine, način i rok početka plaćanja,

8. rok u kojem je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,

9. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava,

10. odredbu o plaćanju svih troškova koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (režijski troškovi), uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeca,

11. pretpostavke i način izmjene zakupnine,

12. odredbe o prestanku ugovora,

13. odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup te da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup,

14. odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,

15. odredbu o ovršnosti,

16. odredbu o solemnizaciji ugovora,

17. odredbu o instrumentima osiguranja plaćanja,

18. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana,

19. po potrebi, i druge odredbe.

Članak 24.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo za namjenu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ove Odluke.

Grad ima pravo izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja te u slučaju uočenog nedostatka u svezi korištenja, pisano zatražiti od zakupnika da se isti otklone u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

Članak 25.

Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Zaključkom gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje upravnog odjela Grada nadležnog za upravljanje imovinom pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje dvije godine prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema Gradu prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina niža odnosno da zakupnik prihvati daljnju primjenu ugovorene najamnine ako je zakupnina za novu/dopunjenu djelatnost niža od ugovorene.

Uvjeti iz prethodnog stavka moraju biti ispunjeni kumulativno.

U slučaju promjene/dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti, bez prava potraživanja za utrošena sredstva od Grada.

Članak 26.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Grada, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.

V.PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 27.

Grad je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora u vrijeme primopredaje.

Zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će poslovni prostor urediti, ukoliko je potrebno, o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost, bez prava potraživanja istih od Grada.

Članak 28.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad ima pravo raskinuti ugovor i ima pravo na naknadu štete.

Članak 29.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 4. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30%.

Odredbe stavka 4. i 6. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 30.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radove radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od petnaest (15) dana od primljene obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovog članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Ako su radovi iz stavka 1. ovoga članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.

Članak 31.

Zakupnik je obvezan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora. Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

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

Članak 32.

Zakupnik će snositi sve izdatke zbog oštećenja zgrade, uređaja, okoliša i druge imovine, ako su one posljedica nesavjesnog obavljanja njegove djelatnosti.

Članak 33.

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

VI.ZAKUPNINA

Članak 34.

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

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

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

Članak 35.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Zakupnik se, osim zakupnine, obvezuje plaćati uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeća sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, internet, pričuva, komunalna naknada, naknada za uređenje voda, odvoz komunalnog otpada i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora) kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika.

VII.PRESTANAK ZAKUPA

Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom odnosno danom isteka otkaznoga roka.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

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

Članak 37.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 38.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 39.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. Grad, 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.

Članak 40.

Grad može otkazati ugovor i kad:

- zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela,
- se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom,

- zakupnik bez opravdanog razloga odbije preuzeti poslovni prostor, uzimajući u obzir da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju,
- zakupnik, bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena;
- zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja isključivo ugovorenu djelatnost,
- zakupnik onemogućuje Gradu uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja,
- zakupnik ne dostavi u propisanom roku sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza,
- zakupnik izda poslovni prostor u podzakup,
- zakupnik po bilo kojoj pravnoj osnovi da trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu,
- se zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana za obavljanje ugovorene djelatnosti, osim u slučaju izvođenja radova od strane Grada koji se tiču poslovnog prostora odnosno zgrade u kojoj je isti ili ishoda pisane suglasnosti Grada za privremeno neobavljanje ugovorene djelatnosti,
- zakupnik, bez pismene suglasnosti zakupodavca, otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora,
- Grad poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

Grad može otkazati ugovor o zakupu i kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe kojoj je osnivač ili pretežiti osnivač ili za provođenje projekata od interesa za Grad.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 2. ovog članka, zakupnik je dužan poslovni prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed Gradu u roku od 90 dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

Članak 41.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

Članak 42.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 43.

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 sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika te su dužni prije zaključivanja ugovora o zakupu ili dodatka ugovora o zakupu podmiriti sve dospjele nepodmirene obveze pravnog prednika prema Gradu.

Članak 44.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjih zakupnika i sljedećim osobama:

- pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu,

- pravnoj osobi uz uvjet da je dosadašnji zakupnik kao fizička osoba njen jedini osnivač.

Osoba koja traži stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika dužna je nastaviti obavljati istu djelatnost.

Odnosi stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika uredit će se sklapanjem dodatka ugovora o zakupu.

Članak 45.

Gradonačelnik će odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika samo na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu, uz uvjet da se prije potpisa dodatka ugovora o zakupu podmire sva dugovanja prema Gradu s osnova zakupa poslovnog prostora.

Članak 46.

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

Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.

VIII.KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA

Članak 47.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 6. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Grada, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika, utvrđuje predstavničko tijelo Grada, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, upravnom odjelu Grada nadležnom za upravljanje imovinom Grada.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Gradom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 48.

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

Članak 49.

Poslovni prostor iz članka 47. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 47. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Grad dao 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 zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 50.

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

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 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 51.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada podnose se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određeno propisom o ustrojstvu Grada.

Članak 52.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada iz članka 47. stavka 1. ove Odluke donosi predstavničko tijelo Grada ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 53.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 52. ove Odluke Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 54.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi iz stavaka 1., 2. i 6. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad odnosno pravna osoba u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

IX.PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 55.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i opći propisi obveznog prava o zakupu.

Članak 56.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 4/12, 2/14 i 6/14 i „Službeno glasilo Grada Knina“ broj 7/15 i 8/18).

Članak 57.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Grada Knina“.

PREDSJEDNIK

Dario Škegro, bacc.ing.mech.