

N A C R T

Na temelju članka čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 32. Statuta Općine Podgora („Glasnik“, službeno glasilo Općine Podgora br. 5/09, 9/09, 3/13, 3/15 i 4/18) Općinsko vijeće Općine Podgora na svojoj _ sjednici održanoj dana _ 2019. godine donijelo je

O D L U K U **O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i načini kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Podgora.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Općina Podgora ima pravo korištenja ili raspolaganja te na poslovne prostore Općine Podgora za koje se vodi postupak povrata na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom odgovarajuće se primjenjuju odredbe zakona kojim je propisan zakup i kupoprodaja poslovnog prostora (dalje u tekstu: Zakon) i opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 2.

Općina Podgora ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, odnosno proračunu Općine Podgora, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgora daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom.

Članak 4.

Općinski načelnik Općine Podgora, odnosno Općinsko vijeće Općine Podgora, sukladno odredbama zakona i podzakonskih akata kojima je uređeno ustrojstvo i djelokrug lokalne samouprave, donosi odluku o objavi javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja

N A C R T

se može obavljati u poslovnom prostoru, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m², dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo iz stavka 2. ovog članka ima predsjednika i dva člana, a odluke donose većinom glasova svih članova.

Članak 5.

Javni natječaj objavljuje se na web stranici i oglasnoj ploči Općine Podgora, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom listu.

Rok za dostavu ponuda ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana objave obavijesti o objavi javnog natječaja u dnevnom listu.

Rok za dostavu ponuda određuje se na način da se utvrdi točan datum i vrijeme do kojeg se ponude mogu pravodobno dostaviti.

Članak 6.

Javni natječaj mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (oznaka adrese nekretnine, površine i zemljišnoknjižnih podataka),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. početni iznos zakupnine u kunama, bez PDV-a,
5. iznos jamčevine, te oznaku računa na koji se uplaćuje,
6. mjesto, način, datum i vrijeme za podnošenje ponuda,
7. mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda,
8. popis dokumentacije koju je ponuditelj dužan priložiti,
9. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati,
10. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
11. odredbu o tome da se najpovoljnijom ponudom smatra ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
12. odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene da se jamčevina vraća,
13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o zakupu,
14. odredbu o pravu prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora,
15. odredbu da Općina Podgora sve do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično, u svakoj njegovoj fazi i
16. odredbu da se nekretnina daje u zakup u viđenom stanju.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 7.

Obavijest o objavi javnog natječaja mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (oznaka adrese nekretnine, površine i zemljišnoknjižnih podataka),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. početni iznos zakupnine u kunama, bez PDV-a,
5. iznos jamčevine,
6. mjesto, način, datum i vrijeme za podnošenje ponuda,
7. mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda i

N A C R T

8. informaciju o web stranici na kojoj je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.

Obavijest o objavi javnog natječaja može sadržavati i druge uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 8.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravne osobe.

Članak 9.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu, u trostrukom iznosu početnog mjesečnog iznosa zakupnine u kunama, bez PDV-a, u korist Proračuna Općine Podgora.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima uplaćena jamčevina vraća, bez kamata.

Članak 10.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe (oznaka adrese nekretnine, zemljišnoknjižnih podataka);
- ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, prebivalište, odnosno sjedište i OIB;
- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj telefona;
- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski, obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik);
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, bez PDV-a, ne manji od oglašenog u javnom natječaju;
- izvornik, ovjerenu presliku potvrde ili elektronski zapis izdan od nadležne Porezne uprave o stanju poreznog duga kojom ponuditelj dokazuje da nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako mu je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržava rokova plaćanja, ne starija od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine Podgora da ponuditelj nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini Podgora, osim ako mu je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržava rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja, kojom se dokazuje status za osobu koja se poziva na pravo prednosti (npr. status branitelja);
- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

Ako se ponuditelj natječe za više oglašenih prostora, za svaki je potrebno dostaviti odvojenu ponudu u posebnoj omotnici sa svim prilogima koje ponuda mora sadržavati.

Članak 11.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i zadnji broj stranice ponude.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općine Podgora, s naznakom „NE OTVARAJ-ponuda za zakup poslovnog prostora- oznaka prostora“.

N A C R T

Ponuda se može dostaviti osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom i mora biti zaprimljena u pisarnici Općine Podgora najkasnije do roka (datuma i vremena) propisanog javnim natječajem.

Članak 12.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Nepravovremene ponude neće se uzeti u razmatranje.

Ponude se otvaraju javno.

Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Na javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo utvrđuje ponuditelje i ponuđene iznose zakupnine te sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda u koji unosi podatke o datumu i vremenu javnog otvaranja ponuda, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, članovima povjerenstva, nazočnim ponuditeljima, zaprimljenim ponudama i visini iznosa ponuđenih zakupnina.

Zapisnik o otvaranju ponuda potpisuju članovi Povjerenstva i nazočni ponuditelji, kojima se uručuje primjerak zapisnika.

Članak 13.

U postupku pregleda ponuda Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja.

Povjerenstvo neće prihvatiti ponude koje nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Ponuditelju koji temeljem zakonskih propisa ima pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koji ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će se poziv da se u roku od 5 (pet) dana od dana dostavljanja pisanog poziva, koji će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, izjasni o prihvatanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnio ponudu. Ako se u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća.

Ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, ponuditelji će biti pozvani pisanim pozivom, koji će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adrese dostavljene u ponudi, da u roku od 5 (pet) dana od dana dostavljanja poziva, pisanim putem u zatvorenoj omotnici dostave novu ponudu iznosa mjesečne zakupnine.

Povjerenstvo sastavlja zapisnik o pregledu ponuda u kojem utvrđuje podatke o datumu i vremenu početka i završetka pregleda ponuda, članovima povjerenstva, nazočnim ponuditeljima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama, pisanim pozivima iz stavka 3. i 4. ovog članka, dostavljenim ponudama nakon pisanog poziva te utvrđuje valjane ponude i najpovoljniju ponudu.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Zapisnik o pregledu ponuda potpisuju svi članovi Povjerenstva.

Članak 14.

Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju javnog natječaja.

N A C R T

Općinski načelniku donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluku o poništenju javnog natječaja, bez obzira na broj ponuditelja.

Odluka se dostavlja ponuditeljima na dokaziv način (osobna dostava, poštom ili elektronskom poštom na adresu navedenu u ponudi).

III. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 15.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu sklapa Općinski načelnik nakon izvršnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Odabrani ponuditelj dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 15 dana od dana izvršnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako odabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 3.ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Potpisom Ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti, ako je potrebno, o vlastitom trošku, kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora, osim obveznog sadržaja propisanog Zakonom, u pravilu sadrži:

- odredbu da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava
- odredbe o osiguranju plaćanja
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima
- odredbu o tome da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored,
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka
- odredbu da je Zakupnik dužan plaćati i druge troškove i naknade koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora i
- druge odredbe sukladno ovoj Odluci.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sadržavati i ostale odredbe.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 17.

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

Ako poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora bude dan u podzakup raskida se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 18.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 19.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

N A C R T

Članak 20.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

Članak 21.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Općina Podgora će sklopiti poseban sporazum.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložениh sredstava za izvršene građevinske i druge radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora (osobito će se priznati priključak struje, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, radovi na krovu i fasadi, izgradnja poda, zida, stropa, izmjena dotrajale stolarije i drugo što Općina Podgora odobri).

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložениh sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Općine Podgora.

Općina Podgora nije dužna naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

Članak 22.

Nakon završetka radova zakupnik je dužan Općini Podgora podnijeti zahtjev za naknadu uložениh sredstava i uz zahtjev dostaviti okončane situacije, odnosno račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložениh sredstava odlučuje Općinski načelnik svojim zaključkom.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno pozvati Općinu Podgora, kako bi se zapisnički utvrdilo da su radovi izvedeni.

Članak 23.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke mogu se u cijelosti prebiti s iznosom mjesečne zakupnine, sve do isplate priznatog iznosa.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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

Članak 25.

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

- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca,
- Općini Podgora je poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

VI. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA JAVNIM NATJEČAJEM

Članak 26.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem ili bez provođenja javnog natječaja, neposrednom prodajom sadašnjem zakupniku, u slučajevima propisanim Zakonom.

Članak 27.

Općinski načelnik Općine Podgora, odnosno Općinsko vijeće Općine, sukladno odredbama zakona i podzakonskih akata kojima je uređeno ustrojstvo i djelokrug lokalne samouprave, donosi odluku o prodaji poslovnog prostora kojom se određuje poslovni prostor (adresa, površina, zemljišnoknjižna oznaka), visina početnog iznosa kupoprodajne cijene, te posebni uvjeti natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu postupka javnog natječaja za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo iz stavka 2. ovog članka ima predsjednika i dva člana, a odluke donose većinom glasova svih članova.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda i pregledu ponuda te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja ili poništenje natječaja.

Članak 28.

Javni natječaj objavljuje se na web stranici i oglasnoj ploči Općine Podgora, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom listu.

Rok za dostavu ponuda ne može biti kraći od 30 dana računajući od dana objave obavijesti o objavi javnog natječaja u dnevnom listu.

Rok za dostavu ponuda određuje se na način da se utvrdi točan datum i vrijeme do kojeg se ponude mogu pravodobno dostaviti.

Članak 29.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, zemljišnoknjižna oznaka);
- odredbu o tome tko može sudjelovati u javnom natječaju;
- početnu cijenu nekretnine u kunama bez PDV-a;
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način, datum i vrijeme za podnošenje ponuda;
- mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;
- odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja kupoprodajnog ugovora;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja;
- odredbu da će, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, a udovoljavaju uvjetima natječaja, Povjerenstvo pozvati te ponuditelje da u roku od 5 (pet) dana ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;

N A C R T

- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbu da se poslovni prostor kupuje u zatečenom stanju „viđeno-kupljeno“;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
- rok plaćanja kupoprodajne cijene.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnoga prostora.

Članak 30.

Obavijest o objavi javnog natječaja mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (oznaka adrese nekretnine, površine i zemljišnoknjižnih podataka),
2. početnu cijenu nekretnine u kunama, bez PDV-a,
3. iznos jamčevine,
4. mjesto, način, datum i vrijeme za podnošenje ponuda,
5. mjesto, datum i vrijeme otvaranja ponuda te
6. informaciju o web stranici na kojoj je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.

Obavijest o objavi javnog natječaja može sadržavati i druge uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 31.

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

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

Članak 32.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju dužni su uplatiti jamčevinu u korist proračuna Općine Podgora:

- za nekretnine čija je početna cijene do 1.000.000,00 kuna,u iznosu od 10% od utvrđene početne cijene poslovnoga prostora,
- za nekretnine čija je početna cijene veća od 1.000.000,00 kuna,u iznosu od 5% utvrđene početne cijene poslovnoga prostora.

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

Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

Članak 33.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe (redni broj, adresa poslovnog prostora);
- podatke o ponuditelju (ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja, prebivalište, odnosno sjedište za pravne osobe, OIB, adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona);
- ponuđeni iznos kupoprodajne cijene u kunama, bez PDV-a, ne manji od oglašenog u javnom natječaju;
- domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice;

N A C R T

- domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja;
 - izvornik, ovjerenu presliku potvrde ili elektronski zapis izdanu od nadležne Porezne uprave o stanju poreznog duga kojom ponuditelj dokazuje da nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine Podgora da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini Podgora, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
 - dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine;
 - drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.
- Ako se ponuditelj natječe za više oglašanih prostora, za svaki je potrebno dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici sa svim prilogima koje ponuda mora sadržavati.

Članak 34.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i zadnji broj stranice ponude.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općine Podgora, s naznakom „NE OTVARAJ-ponuda za kupnju poslovnog prostora- oznaka prostora“.

Ponuda se može dostaviti osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom i mora biti zaprimljena u pisarnici Općine Podgora najkasnije do roka (datuma i vremena) propisanog javnim natječajem.

Članak 35.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Nepravovremene ponude neće se uzeti u razmatranje.

Ponude se otvaraju javno.

Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Na javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo utvrđuje ponuditelje i ponuđene iznose kupoprodajne cijene te sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda u koji unosi podatke o datumu i vremenu javnog otvaranja ponuda, poslovnom prostoru, početnoj kupoprodajnoj cijeni, članovima povjerenstva, nazočnim ponuditeljima, zaprimljenim ponudama i visini iznosa ponuđenih kupoprodajnih cijena.

Zapisnik o otvaranju ponuda potpisuju članovi Povjerenstva i nazočni ponuditelji, kojima se uručuje primjerak zapisnika.

Članak 36.

U postupku pregleda ponuda Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz javnog natječaja.

Povjerenstvo neće prihvatiti ponude koje nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Ako pristignu dvije ponude s najvišim iznosom kupoprodajne cijene, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, ponuditelji će biti pozvani pisanim pozivom, koji će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adrese dostavljene u ponudi, da u roku od 5 (pet) dana od dana dostavljanja poziva, pisanim putem u zatvorenoj omotnici dostave novu ponudu iznosa kupoprodajne cijene.

N A C R T

Povjerenstvo sastavlja zapisnik o pregledu ponuda u kojem utvrđuje podatke o datumu i vremenu početka i završetka pregleda ponuda, članovima povjerenstva, nazočnim ponuditeljima, poslovnom prostoru, početnoj kupoprodajnoj cijeni, zaprimljenim ponudama, pisanim pozivima iz stavka 3. ovog članka, dostavljenim ponudama nakon pisanog poziva te utvrđuje valjane ponude i najpovoljniju ponudu.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos kupoprodajne cijene.

Zapisnik o pregledu ponuda potpisuju svi članovi Povjerenstva.

Članak 37.

Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluke o poništenju javnog natječaja.

Općinski načelnik donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja ili odluku o poništenju javnog natječaja, bez obzira na broj ponuditelja.

Odluka se dostavlja ponuditeljima na dokaziv način (osobna dostava, poštom ili elektronskom poštom na adresu navedenu u ponudi).

Članak 38.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 30 dana od dana izvršnosti odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o kupoprodaji u roku iz stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Članak 39.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu za kupljenu nekretninu platiti u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Kupoprodajni ugovor obvezno sadrži odredbu da će Općinski načelnik izdati kupcu tabularnu ispravu radi uknjižbe njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu nakon isplate cjelokupne kupoprodajne cijene.

Članak 40.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu na javnom natječaju ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općinski načelnik će još jedanput ponoviti natječaj s istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem javnom natječaju nekretnina ne proda, Općinski načelnik će o neuspjeloj prodaji obavijestiti Općinsko vijeće Općine Podgora.

Općinsko vijeće Općine Podgora može donijeti odluku o sniženju početne cijene, plaćanju cijene u obrocima do određenog roka ili o prodaji neposrednom pogodbom podnositelju zahtjeva u skladu s uvjetima propisanim odlukom kojom je propisano upravljanje i raspolaganje ostalim nekretninama u vlasništvu Općine Podgora.

VII. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

Članak 41.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgora može se prodati sadašnjem zakupniku, u smislu Zakona, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Podgora, koji uredno

N A C R T

ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Podgora, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s odlukama nadležnih tijela Općine Podgora, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Članak 42.

Popis poslovnih prostora u vlasništvu Općine Podgora, koji će biti predmetom prodaje iz članka 41. ove Odluke, utvrđuje odlukom Općinsko vijeće Općine Podgora na prijedlog Općinskog načelnika.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati:

- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi: adresa, zemljišnoknjižna oznaka, naznaka vrste poslovnog prostora, ime i prezime, odnosno naziv sadašnjeg zakupnika, površinu, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru;
- rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora;
- procijenjenu vrijednost poslovnoga prostora određenu sukladno odredbama Zakona.

Popis poslovnih prostora koji će biti predmetom prodaje objavljuje se na web stranici i na oglasnoj ploči Općine Podgora, a u dnevnom tisku daje se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

Članak 43.

Na popis poslovnih prostora iz članka 42. ove odluke Općina Podgora 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 razzemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 44.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Općini Podgora, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Općina Podgora osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku ukoliko s njim povezane osobe imaju dospjele nepodmirene obveze prema Općini Podgora, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Općina Podgora osnivač, vlasnik ili većinski vlasnik.

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

Članak 45.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Podgora (u daljnjem tekstu: Zahtjev) osobe iz članka 41. ove Odluke podnose u roku od 90 dana od javne objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev mora sadržavati:

N A C R T

- ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva,
- oznaku poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu podnositelja zahtjeva da će iznos kupoprodajne cijene platiti odjednom.

Zahtjev se predaje u zatvorenoj omotnici, neposredno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Općine Podgora.

Članak 46.

Uz zahtjev iz članka 45. ove Odluke podnositelj zahtjeva mora priložiti:

- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da mu je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja;
- dokaz o uplati jamčevine u visini određenoj sukladno članku 32. ove Odluke;
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora;
- potvrdu Jedinstvenog upravnog odjela Općine Podgora o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima podnositelju zahtjeva za kupnju odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja;
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima, te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi;
- izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima;
- dokaz o visini izvršenih ulaganja;
- dokaz o zakupu poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina (pravovaljani ugovor o zakupu) ;
- minimalno-tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 33. stavka 7. Zakona, osim isprava iz stavaka 3. ovoga članka uz Zahtjev mora priložiti:

- potvrdu nadležnoga tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave da obavlja dopuštenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina;
- suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika;
- rješenje o povratu poslovnoga prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste.

Članak 47.

Dokazi i potvrde iz članka 46. ove Odluke ne smiju biti stariji od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Ako podnositelj zahtjeva u trenutku podnošenja zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz članka 46. stavka 1., točke 1., 2. i 3. ove Odluke, zahtjev se neće razmatrati.

N A C R T

Ako je u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva uplatio jamčevinu, jamčevina će mu biti vraćena u roku od 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Članak 48.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz članka 46. ove Odluke, osim isprava iz članka 46. stavka 1., točke 1., 2. i 3., pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatra se da je odustao od zahtjeva.

Članak 49.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, a ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, donosi Općinski načelnik Općine Podgora, odnosno Općinsko vijeće Općine Podgora, sukladno odredbama zakona i podzakonskih akata kojima je uređeno ustrojstvo i djelokrug lokalne samouprave.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 50.

Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz članka 48. stavka 1. ove Odluke ne dopuni zahtjev, odnosno ako u roku iz članka 49. stavka 2. ove Odluke ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora zbog propusta podnositelja zahtjeva, Općina Podgora ima pravo zadržati iznos jamčevine.

Članak 51.

Na sklapanje ugovora o kupoprodaji, odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona te članka 38. i članka 39. ove Odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati i izjavu kupca kojom dopušta da se istovremeno s uknjižbom prava vlasništva zabilježi i zabrana otuđenja kupljenog poslovnoga prostora u zemljišnoj knjizi, na rok od 10 godina, kao i izjavu kojom dozvoljava zabilježbu prava nazadkupnje za isti period, a sve u korist prodavatelja.

VIII. PRIVREMENO KORIŠTENJE POSLOVNIH PROSTORA

Članak 52.

Ovom Odlukom iznimno se regulira da se političkim strankama i nezavisnim listama koji sudjeluju na izborima, može odobriti privremeno korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Podgora, a radi njihove izborne promidžbe, samo uz odgovarajuću naknadu.

Za privremeno korištenje poslovnih prostora u humanitarne, kulturne, sportske i odgojno obrazovne svrhe, manifestacije pod pokroviteljstvom Općine Podgora ili od značaja za Općinu Podgora, ne plaća se naknada.

Privremeno korištenje poslovnih prostora u vlasništvu Općine Podgora odobrava Općinski načelnik.

Na temelju pisanog zahtjeva, neposrednom pogodbom Općinski načelnik donosi Zaključak o davanju na korištenje poslovnog prostora, kojim će biti definirana namjena privremenog korištenja i oznaka poslovnih prostora, površina u m², broj sati/dana korištenja sukladno namjeni i visina naknade za korištenje, s rokom uplate iste, odnosno navedeno da se naknada ne plaća s obrazloženjem razloga, odnosno svrhe korištenja.

N A C R T

Ako se poslovni prostor daje na razdoblje kraće od šest mjeseci (sezonsko korištenje), Općinski načelnik obvezan je raspisati javni natječaj koji se objavljuje na web stranici i oglasnoj ploči Općine Podgora, rok za dostavu ponuda ne može biti kraći od 10 dana od dana objave, a u ostalome se odgovarajuće primjenjuju odredbe ove Odluke.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku“, službenom glasilu Općine Podgora.

KLASA:

URBROJ:

**OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PODGORA
PREDSJEDNIK**

Marin Urlić