

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 85/15. – proč. tekst i 94/17. – ispr.), članka 14. stavka 2. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18.), i članka 26. stavka 1. točke 3. Statuta Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 5/09., 3/13., 8/13. – proč. tekst i 4/15.), Gradsko vijeće Grada Biograda na Moru, na svojoj ___ sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donijelo je

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru (dalje u tekstu: Grada) i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada.
- (2) Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine do pravomoćnog okončanja toga postupka.
- (3) Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.
- (4) Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.
- (5) 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 šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

- (1) Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (3) 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.
- (4) Garaža je prostor za smještaj vozila.
- (5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.
- (6) Pod poslovnim prostorom u smislu ove Odluke podrazumijeva se poslovni prostor koji je slobodan od stvari i osoba (slobodan poslovni prostor) i poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik (poslovni prostor u zakupu).
- (7) Pod poslovnom djelatnošću u smislu ove Odluke smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

- (8) Jedinствени upravni odjel Grada dužan je sastaviti i voditi popis svih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru, uz naznaku broja katastarske čestice, površine i mjesta (adrese) na kojem se nalazi, djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, ugovoru o zakupu, zakupniku i vremenu trajanja zakupa, te ga redovito ažurirati.
- (9) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 29. 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 5 godina.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada te pravni osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada daje se u zakup javnim natječajem.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i jedinice područne (regionalne) 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 na području Grada.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s gradom 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.
- (4) Zakupnik iz stavka 3. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka toka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.
- (5) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3 ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.“
- (6) Uvjeti i postupak natječaja određuju se ovom Odlukom.

Članak 4.

- (1) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi Gradonačelnik Grada Biograda na Moru (dalje u tekstu: Gradonačelnik). Javni natječaj se provodi na način da ponuditelji dostave pismene ponude u zatvorenim omotnicama, a temeljem javnog natječaja objavljenog na internetskim stranicama Grada, te obavijesti o javnom natječaju objavljene u dnevnom tisku.
- (2) Početni iznos zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada utvrđuje Gradonačelnik ovisno o namjeni davanja u zakup (korištenja) poslovnog prostora, a sukladno odluci Grada o visini zakupnine.
- (3) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), kojeg imenuje Gradonačelnik.
- (4) Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika.

Članak 5.

- (1) Tekst javnog natječaja sadrži:
 - podatke o poslovnom prostoru (lokacija, oznaka kat. čest., površinu u m²),

- djelatnost (namjenu) i vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos zakupnine po m² mjesečno uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje,
- pravo sudjelovanja u natječaju,
- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje i način predaje ponude,
- uvjeti natječaja,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose,
- rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda.

Članak 6.

- (1) Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:
- osnovne podatke o pravnoj i fizičkoj osobi koja se natječe,
 - original ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar za pravnu osobu, odnosno original ili ovjerena preslika odobrenja za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu,
 - dokaz o uplaćenju jamčevini,
 - naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na natječaj,
 - ponuđeni iznos zakupnine po m² mjesečno uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,
 - kao i ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja, kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja.
- (2) Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima 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 i iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 7.

- (1) Ponude za javni natječaj dostavljaju se Gradu Biogradu na Moru, Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja u zatvorenoj omotnici s naznakom “za natječaj – s naznakom: - ne otvaraj” preporučenom pošiljkom ili dostavom na pisarnicu, te bez obzira na način dostave rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena na gradskoj pisarnici do tog trenutka.

Članak 8.

- (1) Ponude se otvaraju javno. O radu Povjerenstva vodi se zapisnik. Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.
- (2) Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Gradu, pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada te državnom proračunu Republike Hrvatske, do dana javnog otvaranja ponuda.
- (3) U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija ponuda je ranije zaprimljena na pisarnici Grada.
- (4) Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, istaknuti u ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.
- (5) Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.
- (6) Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor javni natječaj će se ponoviti.

Članak 9.

- (1) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik.
- (2) Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.
- (3) Protiv Odluke Gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja stranka može podnijeti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana primitka Odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.
- (4) Odluka Gradonačelnika o prigovoru je konačna.

Članak 10.

- (1) Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana nakon otvaranja ponuda. Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.
- (2) Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.
- (3) Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a natječaj za tu lokaciju će se ponoviti.

Članak 11.

- (1) Odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup sadrži:
 - naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor,
 - naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, kat. čest.),
 - cijenu zakupa po m² mjesečno uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,
 - vrijeme trajanja zakupa,
 - rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu,
 - rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju,
 - zabranu davanja poslovnog prostora u podzakup,
 - uputu o pravnom lijeku.

Članak 12.

- (1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu Republike Hrvatske, Gradu kao i pravnim osobama u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak snosi zakupnik.
- (4) Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 13.

- (1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.
- (2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:
 1. ime i prezime ili naziv, adresu, prebivalište 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 u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine uvećano za iznos poreza na dodanu vrijednost,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 14.

- (1) Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu iznos zakupnine može se izmijeniti samo u slučajevima iz članka 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11).

Članak 15.

- (1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 16.

- (1) Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Članak 17.

- (1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 18.

- (1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 19.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijecu.

Članak 20.

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- (3) 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 21.

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.
- (2) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Grada dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Grada suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 22.

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.

Članak 23.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:
 - istekom roka utvrđenog ugovorom,
 - otkazom ili raskidom ugovora.

Članak 24.

- (1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba 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.

Članak 25.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.

Članak 26.

- (1) Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
- (2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 27.

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 28.

- (1) Gradonačelnik može posebnom odlukom određene prostore u vlasništvu Grada, na pisani i obrazloženi zahtjev dati na uporabu ustanovama, udrugama i neprofitnim organizacijama, čija djelatnost predstavlja javnu potrebu i interes Grada na području kulture, sporta, odgoj i obrazovanja, tehničke kulture, zdravstva i socijalne skrbi, civilnog društva i manjinskih prava i zaštite i očuvanja prirode i okoliša, kao i pravnim subjektima kojima je Grad osnivač ili suosnivač.
- (2) Prostori iz stavka 1. ovog članka ne smatraju se poslovnim prostorima u smislu članka 2. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
- (3) Gradonačelnik svojom odlukom odlučuje o davanju na uporabu prostora iz stavka 1. ovog članka, uz sljedeće kriterije:
 - prostori iz stavka 1. ovog članka daju se na uporabu na određeno vrijeme u trajanju do pet (5) godina, uz mogućnost produženja roka uporabe za isti vremenski period, pod uvjetom pridržavanja ugovorenih obveza definiranih ovom Odlukom i Ugovorom o uporabi,
 - uporabnik je u obvezi plaćati komunalnu i druge naknade utvrđene zakonom i općim aktima Gradskog vijeća Grada, režijske troškove (voda, struja itd.), te snositi troškove tekućeg održavanja prostora,
 - uporabnik je u obvezi koristiti prostor u strogo namjenske programske svrhe, te prostor ne smije davati drugome na uporabu,

- za sva ulaganja u prostor uporabnik mora pribaviti prethodnu suglasnost gradonačelnika Grada. Adaptaciju prostora uporabnik izvodi o vlastitom trošku, bez prava na povrat uloženi sredstava.

- (4) Iznimno, ukoliko se radi o davanju na uporabu prostora fizičkim i pravnim osobama u svrhu ostvarivanja projekata financiranih sredstvima fondova Europske unije, isti se može dati na uporabu na određeno vrijeme u trajanju od najduže 30 (trideset) godina, uz mogućnost produljenja, pod uvjetom pridržavanja ugovorenih obveza definiranih ovom odlukom i ugovorom o uporabi.
- (4) Prostori iz stavka 1. ovog članka daju se bez obveze provođenja javnog natječaja, neposredno, sklapanjem ugovora o uporabi na temelju odluke Gradonačelnika iz prethodnog stavka.
- (5) U slučaju kad se prostor daje na uporabu osobama iz stavka 1. ovog članka, Gradonačelnik može odlučiti da se za uporabu prostora ne plaća naknada.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U ZAKUPU

Članak 29.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati bez javnog natječaja sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 7. 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 propisanom Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11 i dr.) i u skladu s odlukom Gradskog vijeća Grada, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu, a koji je:
 - prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 - prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 - kao nasljednik obrta 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 sa 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 30.

- (1) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada.
- (2) Popis poslovnih prostora osobito sadrži:
 - adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje,
 - zemljišnoknjižnu oznaku, oznaku etaže i površinu poslovnog prostora,
 - ime i prezime odnosno naziv sadašnjeg zakupnika,
 - kupoprodajnu cijenu (izraženu u kunama) uz naznaku procjemenog elaborata,
 - visinu jamčevine,
 - eventualne terete na poslovnom prostoru.
- (3) Na popis iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:
 - nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada,
 - ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
 - nalaze se u razizemlju,

- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 31.

- (1) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora u „Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“.
- (2) Zahtjev za kupnju obavezno sadrži:
 - ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon, mobitel, e-mail),
 - oznaku poslovnog prostora za koji podnosi zahtjev (sa objavljenog popisa poslovnih prostora),
 - izjavu podnositelja da prihvaća iznos kupoprodajne cijene.
- (3) Zahtjev za kupnju se predaje neposredno u pisarnici Grada za vrijeme uredovnog radnog vremena ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu: Grad Biograd na Moru, Trg kralja Tomislava 5, 23210 Biograd na Moru, sa oznakom poslovnog prostora za koji se zahtjev za kupnju podnosi.
- (4) Podnositelj zahtjeva dužan je u zahtjev za kupnju priložiti sljedeće isprave:
 - potvrdu nadležne porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
 - dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti,
 - dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i podmireni svi troškovi koji proizlaze s osnove korištenja poslovnog prostora,
 - potvrdu Jedinstvenog upravnog odjela Grada o nepostojanju dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi,
 - potvrdu pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (Bošana d. o. o. i Komunalac d. o. o.) o nepostojanju dugovanja po bilo kojoj osnovi,
 - izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima, i da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
 - dokaz o visini izvršenih ulaganja, ukoliko se poziva na iste.
- (5) Ukoliko je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 29. stavka 2. ove Odluke, tada uz zahtjev, osim isprava iz stavka 4. ovog članka, mora priložiti i sljedeće isprave:
 - pravovaljani ugovor o zakupu,
 - dokaz o korištenju poslovnog prostora u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne i slične obveze),
 - suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,
 - potvrdu grada da u prostoru obavlja ugovorenu djelatnost u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme njegova prednika,
 - rješenje o povratu poslovnog prostora prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
 - druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.
- (6) U slučaju da podnositelj zahtjeva ne priloži sve potrebne isprave uz zahtjev, pisanim putem će ga se pozvati da dopuni zahtjev u roku od 15 dana, a ukoliko istu ne dostavi u ostavljenom roku smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Članak 32.

- (1) 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 33.

- (1) Poslovni prostor iz članka 1. stavka 1. ove Odluke se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 29. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim sa se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.
- (3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac prizna u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.
- (5) Podnositelj zahtjeva u obvezi je platiti jamčevinu u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, koja se uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora. Ukoliko odustane od zahtjeva za kupnju, nema pravo na povrat jamčevine.

Članak 34.

- (1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 35.

- (1) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (2) Ugovor o kupoprodaji sadrži naročito sljedeće:
 - ime i prezime ili naziv, adresu, prebivalište ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
 - podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje (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 identifikaciju poslovnog prostora),
 - podatke o iznosu kupoprodajne cijene i roku za uplatu,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
 - odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju.

Članak 36.

- (1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Gradsko vijeće Grada ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.
- (2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu, 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.

- (1) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

- (2) Ukoliko podnositelj zahtjeva za kupnju poslovnog prostora ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga u roku od 8 dana od dana zaprimanja poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.

IV. KUPOPRODAJA SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 38.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada koji je slobodan od stvari i osoba (slobodan poslovni prostor) može se prodati:
 - ako je njegovo održavanje neracionalno, odnosno ako je njegova prodaja ekonomski opravdana,
 - ako je Grad vlasnik za cijelo, odnosno suvlasnik u idealnom dijelu,
 - u drugim opravdanim slučajevima, o čemu odluku donosi Gradonačelnik.
- (2) Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod od zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od 1/3 procijenjene vrijednosti prostora.
- (3) Racionalnost održavanja prostora ocjenjuje se analizom visine troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se prostor nalazi, kao i svih investicijskih troškova održavanja prostora.

Članak 39.

- (1) Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje slobodnog poslovnog prostora (dalje u tekstu: Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i njihovih zamjenika.
- (3) Zadaća Povjerenstva je ocijeniti opravdanost prodaju poslovnih prostora primjenom kriterija iz članka 38. ove Odluke.

Članak 40.

- (1) Poslovni prostor prodaje se putem javnog natječaja.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Gradonačelnik.
- (3) Javni natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, a provodi ga Povjerenstvo za prodaju slobodnih poslovnih prostora koje ima predsjednika i dva člana, i jednakog broja njihovih zamjenika, a imenuje ga Gradonačelnik.

Članak 41.

- (1) Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika prostora.
- (2) Početna kupoprodajna cijena ne može biti niža od cijene utvrđene prema stavku 1. ovog članka
- (3) Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 1. ovog članka snosi Grad.

Članak 42.

- (1) Javni natječaj za prodaju poslovnog prostora objavljuje se na internetskoj stranici Grada u trajanju od najmanje 15 dana računajući od dana objave istog na stranici Grada.
- (2) Obavijest o javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.
- (3) Tekst javnog natječaja iz stavka 1. ovog članka obavezno sadrži:
 - adresu, površinu, etažu i zemljišnoknjižnu oznaku poslovnog prostora,
 - podataka o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru,
 - početni iznos kupoprodajne cijene (u kunama),
 - odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10% od početne kupoprodajne cijene,
 - odredbu da se kupoprodajna cijena uplaćuje jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji,
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
 - rok za podnošenje ponude,

- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
 - odredbu da se javni natječaj može provesti i kao u istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
 - odredbu da se ponude ponuditelja koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada (Bošana d. o. o. i Komunalac d. o. o.) neće razmatrati,
 - odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupa usmenom javnom nadmetanju (licitaciji) ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene,
 - odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina da se vraća u roku od 15 dana računajući od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina neće vratiti odabranom najpovoljnijem ponuditelju ukoliko isti odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
 - odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje svih uvjeta natječaja, sadrži i najveći iznos kupoprodajne cijene,
 - odredbu da se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra sljedeći ponuditelj koji je ponudio najveći iznos kupoprodajne cijene,
 - odredbu da se ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponuda neće razmatrati,
 - odredbu da Grad zadržava pravo da odustane od prodaje slobodnog poslovnog prostora u svako doba do potpisivanja ugovora, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju (bez prava na kamatu), te da u tom slučaju Grad ne snosi materijalnu ili kakvu drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak.
- (4) Tekst javnog natječaja može sadržavati i druge odredbe glede uvjeta kupoprodaje.

Članak 43.

- (1) Ponuda za sudjelovanje u natječaju treba naročito sadržavati:
- ime i prezime, prebivalište, osobni identifikacijski broj i presliku osobne iskaznice (ukoliko je ponuditelj fizička osoba,
 - tvrtku i sjedište, osobni identifikacijski broj i presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja javnog natječaja (ukoliko je ponuditelj pravna osoba ili fizička osoba – obrtnik),
 - kontakt podatke (telefon/mobitel, e-mail),
 - visinu ponuđene kupoprodajne cijene (u kunama),
 - dokaz o uplati jamčevine,
 - naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
 - druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

Članak 44.

- (1) Za sudjelovanje u javnom natječaju ponuditelj je dužan uplatiti jamčevinu u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti slobodnog poslovnog prostora.
- (2) Jamčevina iz stavka 1. ovog članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu.
- (3) Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, nema pravo na povrat jamčevine.
- (4) Ponuditelj može odustati od svoje ponude pisanim putem do početka javnog otvaranja pristiglih ponuda, u kojem slučaju ima pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 45.

- (1) Postupak javnog otvaranja pristiglih ponuda je javan i mogu mu nazočiti ponuditelji, ili osobe koje na to ovlaste (o čemu se mora priložiti valjanja punomoć) te druge zainteresirane osobe.
- (2) Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje jesu li ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, o čemu sastavlja zapisnik, te zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i dostavlja ga Gradonačelniku na daljnji postupak sukladno odredbama ove Odluke.
- (3) Neće se uzeti u razmatranje ponude koje nisu u skladu s uvjetima natječaja, niti one ponude pristigle nakon roka za podnošenje ponuda.
- (4) Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Članak 46.

- (1) U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene odmah se nakon javnog otvaranja pristiglih ponuda pristupa usmenom javnom nadmetanju (licitaciji).
- (2) Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije, i uzima njihove podatke radi utvrđivanja identiteta, a licitacija počinje unošenjem podataka o ponuditeljima u zapisnik, te se provodi tako da ponuditelji usmeno, naizmjenice, jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude, s time da početna isključna ponuda kupoprodajne cijene tada ne može biti niža od cijene navedene u ponudi ponuditelja.
- (3) U jednom krugu isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta.
- (4) U sljedećem licitacijskom krugu početna isključna ponuda kupoprodajne cijene je najviša ponudena kupoprodajna cijena iz prethodnog kruga.
- (5) Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo u zapisnik unosi i utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 47.

- (1) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o kupoprodaji, na prijedlog Povjerenstva, donosi Gradsko vijeće Grada ili Gradonačelnik, ovisno o utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni poslovnoga prostora.

Članak 48.

- (1) Na temelju Odluke iz članka 47. ove Odluke pristupa se sklapanju ugovora o kupoprodaji slobodnog poslovnog prostora najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke, a ugovor u ime Grada sklapa Gradonačelnik.
- (2) Ugovor o kupoprodaji se sklapa u pisanom obliku, i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika, a treba naročito sadržavati sljedeće:
 - ime i prezime ili naziv, adresu, prebivalište ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
 - podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje (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 identifikaciju poslovnog prostora),
 - podatke o iznosu kupoprodajne cijene i roku za uplatu,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina obračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
 - odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju.
- (3) Ukoliko izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga u roku od 8 dana od dana zaprimanja poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.
- (4) Jamčevina ponuditelja koji nisu uspjeli na javnom natječaju vraća im se u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 49.

- (3) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (4) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, a kupac je dužan dostaviti dokaz o uplati.
- (5) U slučaju da kupoprodajna cijena ne bude plaćena u roku iz stavka 2. ovog članka, ugovor će se smatrati raskinutim, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

- (1) Postupci započeti po odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 1/12.,

13/13., 2/14., 7/14., 6/15., 1/16., 7/18., i 1/19. – proč. tekst) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke i pratećih odluka donesenih na temelju iste.

Članak 51.

- (1) Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 1/12., 13/13., 2/14., 7/14., 6/15., 1/16., 7/18. i 1/19. – proč. tekst.).

Članak 52.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Biograda na Moru“.

KLASA: 372-01/19-01/05

URBROJ: 2198-16-02-19-

Biograd na Moru, _____ 2019. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA BIOGRADA NA MORU

**Predsjednik Gradskog vijeća
Tonči Šangulin**