Točka:

_____

Predmet: Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA

G R A D S I N J
GRADONAČELNIK

Klasa:
Urbroj: 2181-8-03-22-02
Sinj,---------. 2022. godine

GRADSKO VIJEĆE GRADA SINJA
n/p predsjednika
Petra Župića

Na temelju čl. 48. st.1. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01- vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 52. Statuta Grada Sinja («Službeni glasnik Grad Sinja» br. 02/21) i čl. 70. stavak 2. Poslovnika Gradskog vijeća grada Sinja („Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 02/10 i 02/13), prosljeđujem Gradskom vijeću Grada Sinja na razmatranje i usvajanje Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

U skladu s člankom 72. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Sinja («Službeni glasnik Grada Sinja» br.02/10 i 02/13) na radnim tijelima, objašnjenja i obrazloženja u ime predlagatelja davat će naknadno određeni predstavnik izvršne vlasti, a izvjestitelj ove točke dnevnog reda na ----- sjednici Gradskog vijeća Grada Sinja bit će_____, v.d. pročelnica Upravnog odjela za imovinu i prostorno uređenje.

Gradonačelnik:
Miro Bulj,v.r

OBRAZLOŽENJE

uz Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

1. Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je članak 35. toč. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), kojim je propisano da ovlasti za raspolaganje, upravljanje i korištenje stvarima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imaju tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako posebnim zakonom nije drukčije određeno, Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 112/18.), kojim je određeno da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave usklade svoje akte kojima je regulirano davanje u zakup i kupoprodaja poslovnih prostora, te čl.34. Statuta Grada Sinja („ Službeni glasnik Grada Sinja“ broj 02/21), kojim je propisana nadležnost Gradskog vijeća da donosi opće i druge akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Sinja.

2. Razlozi upućivanja prijedloga, ocjena stanja, osnovna pitanja koja se uređuju ovom Odlukom, te svrha koja se želi postići uređenjem odnosa na predložen način:

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), donijet je u listopadu 2011. i objavljen u „Narodnim novinama“ br.125/11. Izmjene Zakona koju su stupile na snagu 22. prosinca 2018., objavljene su u „Narodnim novinama“ br.112/18., utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavca poslovnih prostora. Istima se uređuje kupoprodaja poslovnog prostora koji je u vlasništvu RH ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina sadašnjem zakupniku.

Sukladno izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u sadašnjoj (važećoj) odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, trebalo je mijenjati gotovo svaki članak pa se radi preglednosti i lakše primjene pristupilo donošenju nove odluke.

Gradsko vijeće Grada Sinja donijelo je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Sinja“ br 1/12.), dana 26. ožujka 2012., a koju je sada potrebno staviti izvan snage radi donošenja nove odluke.

Bitna novina ove odluke u odnosu na staru odluku jest da odluku o utvrđivanju početne cijene zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja koji se daje u zakup putem javnog natječaja, donosi Gradsko vijeće, a ne Gradonačelnik kao u prethodnoj odluci.

S obzirom na utvrđenu obvezu usklađenja s važećim Zakonom, pristupilo se izradi Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Uvažavajući sve prethodno navedeno, predlaže se Gradskom vijeću Grada Sinja razmatranje i donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

3. Procjena sredstava potrebnih za provođenje ove Odluke te način njegovog osiguranja

Sredstva za provođenje predložene Odluke nisu potrebna.

4. Tekst prijedloga Odluke

U privitku.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (“Narodne novine” broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispr.), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine” broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 34. Statuta Grada Sinja (“Službeni glasnik Grada Sinja” broj 2/21), Gradsko vijeće Grada Sinja, na _____sjednici održanoj _____2022. godine, donijelo je

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

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Sinja (u daljnjem tekstu: Grad), odnosno poslovnom prostoru na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora, primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu Grada, a koji je dat na upravljanje pravnoj osobi u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i navedene pravne osobe (u daljnjem tekstu: upravitelj prostora).

Odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora, primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbe ove Odluke primjenjuju 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 kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, izložbi, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenjene traje duže od šest mjeseci, ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora smatra se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

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.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

Članak 3.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članaka 1. i 2. ove Odluke obavlja nadležni Upravni odjel gradske uprave (u daljem tekstu: Odjel), odnosno upravitelj prostora.

ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja te pravnih osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Sinj 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 Sinja i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana.

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, ...), iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupninu, kad je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od minimalne cijene zakupnine po Odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti nadležnom upravnom odjelu za raspolaganje imovinom, odnosno upravitelju prostora, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a upravitelj prostora je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka 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.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3., ili 4. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 5.

Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Sinja donosi Gradonačelnik.

Temeljem Odluke iz stavka 1. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni Odjel.

Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravljaju pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Sinja, donosi zakonski zastupnik pravne osobe.

Temeljem Odluke iz stavka 3. ovoga članka, natječaj raspisuje pravna osoba koja upravlja poslovnim prostorom.

Članak 6.

Prije raspisivanja javnog natječaja, nadležni upravni odjel Grada Sinja, odnosno upravitelj prostora, zapisnički utvrđuje stanje poslovnog prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opće stanje poslovnog prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, elektro – instalacija i sl.).

Članak 7.

Odluku o kriterijima za određivanje početnog iznosa zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Grada Sinja koji se daje u zakup putem javnog natječaja donosi Gradsko vijeće.

Početna visina zakupnine za javni natječaj za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom, utvrđuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, prema površini poslovnog prostora, etaži na kojoj se nalazi i stanju poslovnog prostora.

Iznimno od odredbi ove Odluke, osnovni (početni) iznos zakupnine za poslovni prostor može se umanjiti kada za poslovni prostor nije podnesena niti jedna prijava na javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u vremenskom razdoblju od jedne godine.

Ako za poslovni prostor u vremenskom razdoblju iz stavka 3. ovog članka nije podnesena niti jedna prijava:
-na tri javna natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 25%,
-na šest javnih natječaja, osnovni (početni) iznos zakupnine može se umanjiti za 50%.

Umanjenje iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore na daljnjim natječajima ne može biti više od 50% od iznosa početne mjesečne zakupnine iz prvog natječaja.

Članak 8.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Gradonačelnik, odnosno upravitelj prostora, prilikom raspisivanja javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, a u skladu s namjenom građevine u kojoj je poslovni prostor i namjenom koja je određena prostorno - planskom dokumentacijom u čijem obuhvatu se građevina nalazi.

Članak 9.

Javni natječaj za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Sinja, kao i onih kojim upravljaju pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Sinja, se objavljuje na web stranicama Grada i

upravitelja prostora, te ističe na oglasnoj ploči Grada Sinja, odnosno na oglasnoj ploči upravitelja prostora, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Javni natječaj mora biti otvoren u roku od 8 (osam) dana, računajući od dana objave u dnevnom tisku.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo iz stavka 4. ovoga članka imenuje Gradonačelnik Grada, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, na vrijeme od dvije godine.

Članak 10.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Gradonačelnik na vrijeme od jedne godine dana.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Predsjednik Povjerenstva i zamjenik predsjednika su iz nadležnog Upravnog odjela.

Dva člana Povjerenstva imenuju se na prijedlog ministarstva nadležnog za državnu imovinu.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 11.

U postupku provedbe natječaja prvenstveno se utvrđuje koji ponuditelji svojim ponudama ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja te kojom je ponuđen najviši iznos zakupnine.

Članak 12.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

Članak 13.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme trajanja zakupa,
- početni iznos mjesečne neto zakupnine,

- rok za podnošenje pisanih ponuda,
- iznos jamčevine, koju treba položiti svaki natjecatelj,
- vrijeme kad se može pregledati poslovni prostor,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema Gradu,
- odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do otvaranja ponuda Povjerenstvu za provedbu natječaja dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati istom,
- odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti o donošenju zaključka Gradonačelnika, odnosno nadležnog upravitelja prostorom, sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te ukoliko izabrani ponuditelj nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine,
- odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
- odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (bjanko zadužnica, garantni polog ili slično),
- odredbu da se nepravodobne i nepotpune ponude neće razmatrati,
- odredbu o načinu i roku dostave zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
- odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-tog dana u mjesecu za tekući mjesec,
- odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Gradskog vijeća,
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,
- odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Sinja, a u svrhu u koju su prikupljeni,
- odredbu da Gradonačelnik, odnosno nadležni upravitelj prostora, zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda,
- odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci Gradonačelnika, odnosno nadležnog upravitelja prostora.

Elemente natječaja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

a.) Prikupljanje i otvaranje pisanih ponuda

Članak 14.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili osobno predajom pisarnici Grada Sinja, odnosno nadležnom upravitelju prostora, u zatvorenoj omotnici uz naznaku „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj fizička osoba – građanin),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj pravna osoba),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji se daje u zakup te opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Uz prijavu se prilaže:

- preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba (građanin ili obrtnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj pravna osoba,a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i punomoć za zastupanje,
- izvornik ili ovjereni preslik obrtnice iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup, ako je ponuditelj fizička osoba – obrtnik,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana otvaranja prispjelih ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenoj jamčevini za poslovni prostor,
- BON 2 za pravne osobe
- dokaz o prvenstvenom pravu osoba temeljem važećeg Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, za osobe koje takvo pravo žele ostvariti,
- potvrda da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Sinju, dokaz o podmirenim ostalim troškovima koji proizlaze iz korištenja prostora (voda, struja i dr.), a koji ne smiju biti stariji od 30 dana od dana otvaranja javnih ponuda,
- ostalu propisanu dokumentaciju.

Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponuđenu mjesečnu zakupninu, kao i ostale uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Sinja, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Sinj kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Sinj objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Sinja, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Članak 15.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Povjerenstva upoznaje prisutne o uvjetima i postupku provedbe natječaja, te eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima. Nakon toga provjeravaju se ponude da li su upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.

Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u natječaju.

O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim prostorima koji su predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar. Prisutni natjecatelji imaju pravo uvida u prispjele ponude, te pravo prigovora na rad povjerenstva.

Eventualni prigovori se mogu uputiti Povjerenstvu u pisanom obliku u roku od 3 dana nakon otvaranja ponuda. O prigovorima rješava Gradonačelnik.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda različitih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine zakupnine, Povjerenstvo će takve ponuditelje pozvati da u roku od 3 dana dostave nove ponuđene iznose zakupnine na osnovu kojih će utvrditi koja je ponuda najpovoljnija. O terminu i danu otvaranja novoprispjelih ponuda ponuditelji će biti obavješteni kako bi mogli prisustvovati istom.

Članak 16.

Po okončanju postupka utvrđivanja najpovoljnijih ponuda, Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo temeljem važećeg Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, uz prihvat najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj za kojega se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja u roku od 3 dana pisanim

putem pozvati da pristupi u nadležni upravni odjel, odnosno nadležnom upravitelju, radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvat najviše postignute zakupnine.

Članak 17.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku, odnosno zakonskom zastupniku upravitelja prostora.

Zaključak o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora donosi Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora.

Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, zadržava pravo da bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od pristiglih ponuda.

Članak 18.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuditeljima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuditelj ponudio.

Članak 19.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

Ponuditeljima koji su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od petnaest dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika, odnosno zakonskog zastupnika upravitelja prostora, o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 20.

Zakupnik poslovnog prostora je u obvezi započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom zaključenja ugovora.

Natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup može se ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja ili ako izabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

a.) **UGOVOR O ZAKUPU**

Članak 21.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu izrađuje nadležni upravni odjel, odnosno upravitelj prostora, na temelju Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina, počevši od dana potvrde solemnizacije ugovora kod javnog bilježnika, s mogućnošću produženja za još 5 godina, ukoliko zakupnik bude uredno izvršavao obveze preuzete Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 22.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

- klasifikacijsku oznaku i datum zaključka o izboru zakupnika, odnosno zaključka o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- naznaku ugovornih strana (ime prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj)
- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- iznos mjesečne zakupnine, kao i poreza i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu, te rokove njihovog plaćanja,
- ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, odnosno troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, ukoliko postoje,
- rok u kojem je zakupodavac u obvezi poslovni prostor predati zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do 10.-tog u mjesecu,
- odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Gradskog vijeća i u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju,
- odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
- odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uloženih sredstava,

- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
- odredbe o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora ovisno o visini ugovorene zakupnine,
- odredbu da je zakupnik u obvezi zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, ukoliko je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- odredbu o korištenju zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, ako postoje,
- odredbu da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima i to na trošak zakupnika,
- odredbu da je u slučaju promjene naziva zakupnika i ostalih podataka, isti u obvezi zakupodavcu dostaviti nove podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem čega će sklopiti aneks ugovora,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

druge odredbe sukladno ovoj Odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 23.

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

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora.

Članak 24.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 30 dana od dana primitka obavijesti o donošenju zaključka Gradonačelnika, odnosno zakonskog zastupnika upravitelja prostorom, o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Smatra se da je ponuditelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu ukoliko prilikom potpisivanja ugovora kod javnog bilježnika ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao ponudom.

Zakupnik snosi troškove potvrde (solemnizacije) ugovora te ishođenja i ovjere instrumenta osiguranja.

Članak 25.

Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana.

Zakupnik ne može ući u posjed poslovnog prostora prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

b.) **PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA**

Članak 26.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati ugovorom utvrđenu djelatnost.

Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza sukladno pozitivnim propisima, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski i ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama, na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama, rasvjetnim tijelima i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje zakupnik odgovara, a koriste se poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan omogućiti Gradu, odnosno upravitelju prostora, nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 27.

Zakupnik smije samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca činiti ulaganja i preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnog prostora.

O zahtjevu za namjeravani zahvat u poslovnom prostoru iz st.1. ovog članka odlučuje nadležni upravni odjel, odnosno upravitelj prostora, koji daje pisanu suglasnost za izvođenje radova.

Suglasnost iz prethodnog stavka sadrži:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,

- odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,

- odredbu da o produženju roka radova i dodatnom oslobađanju plaćanja zakupnine odlučuje Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, na pisani zahtjev zakupnika koji se dostavlja nadležnoj službi,

- odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se u slučaju izvođenja radova hitne intervencije iz čl. 28. st.2. ove Odluke, naknada za uložena sredstva priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane Grada, odnosno upravitelja prostora, kroz kompenzaciju sa zakupninom za vrijeme trajanja zakupa.

U slučaju da zakupnik pristupi radovima iz st.1. ovog članka bez pisane suglasnosti Grada, odnosno upravitelja prostora, vlasnik/upravitelj ima pravo raskinuti ugovor, odnosno ima pravo na naknadu štete.

Članak 28.

U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

U slučaju kada je za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastala potreba za izvođenjem hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja šteta ili spriječava daljnje nastajanje štete koja je nastala bez krivnje zakupnika, zakupnik može uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Sinja, odnosno upravitelja prostora, o vlastitom trošku izvesti radove kojima otklanja štetu s pravom na naknadu za uložena sredstva.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetom da je:

1. u Godišnji plan i program održavanja poslovnih prostora unesen iznos navedenih radova ili je Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, donio posebnu odluku o istom,

2. za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture, pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija.

Članak 29.

Po izvršenim radovima, zakupnik je dužan nadležnoj službi Grada, odnosno upravitelju prostora, podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženih sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončanu situaciju i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih.

Eventualno priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama, tako da konačno utvrđeni iznos s pravom na naknadu ne može biti veći od srednje vrijednosti barem tri ponude različitih ponuditelja za istu vrstu radova, koje su potpisane i ovjerene po ovlaštenom inženjeru odgovarajuće struke.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan u tijeku obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevidom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 30.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s iznosom mjesečne zakupnine u visini koju određuje Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, sve do isplate ukupnog odobrenog iznosa.

Članak 31.

Za vrijeme trajanja zakupa, Grad ima pravo vršiti radove u svrhu uređenja prostora u skladu s važećim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 32.

Na odluku nadležne službe Grada, odnosno upravitelja prostora, zakupnik ima pravo uložiti prigovor u roku od osam dana od dana donošenja zaključka o priznavanju i povratu uloženih sredstava.

O prigovoru odlučuje Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora.

Odluka Gradonačelnika, odnosno zakonskog zastupnika upravitelja prostora je konačna.

Članak 33.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u čistom i neoštećenom stanju, ali stanju koji odgovara trajanju korištenja istog, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio bez oštećenja prostora, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

c) DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 34.

Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru mora biti u skladu s člankom 8. ove Odluke.

d) PODZAKUP

Članak 35.

Podzakupom se, u smislu ove Odluke, smatra davanje poslovnog prostora na korištenje ili sukorištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, može, u iznimnim slučajevima i kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odnosno nadležnog tijela upravitelja prostora, odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup uz kumulativno ispunjenje slijedećih uvjeta:

- ako davanje u podzakup nije suprotno odredbama ugovora o zakupu,
- ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Sinju po bilo kojoj osnovi,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Sinjom glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostave ugovor o podzakupu na suglasnost Gradu, odnosno upravitelju prostora, a u kojem ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,
- ukoliko zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup, a koja naknada se ne uračunava u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu, uplatiti nepovratnu naknadu u korist proračuna Grada Sinja, odnosno upravitelja prostora i to:

- za prvi odobreni podzakup – u visini iznosa šestomjesečne ugovorene zakupnine za određeni poslovni prostor,
- za drugi odobreni podzakup - u visini iznosa godišnje ugovorene zakupnine za određeni poslovni prostor,

- da je djelatnost pravne ili fizičke osoba koja traži podzakup unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Podzakup se neće odobriti:
a) osobama koje imaju u zakupu dva ili više gradskih poslovnih prostora,
b) osobama koje u podzakupu imaju već jedan gradski poslovni prostor,
c) osobama koje su u mirovini,

d) ukoliko je zakupnik ostvario pravo prednosti prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine objavljene u javnom natječaju u smislu članka 6. st. 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18),
e) ukoliko je zakupnik ostvario pravo prednosti prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine u smislu članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21),
f) u slučaju promjene djelatnosti zakupnika.

Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora podzakup se može odobriti najviše dva puta za isti poslovni prostor.

Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne odobri podzakup poslovnog prostora.

Članak 36.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, podzakupnik je dužan poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, vratiti Gradu Sinju, odnosno upravitelju prostora i to najkasnije u roku od osam dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi.

U slučaju odobrenja podzakupa, zakupnik snosi solidarnu odgovornost za obaveze podazkupnika po osnovi osnovnog ugovora o zakupu.

e) PRIJENOS ZAKUPA

Članak 37.

Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu uz njegovu suglasnost, uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, te dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,

- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

f) PRESTANAK ZAKUPA

Članak 38.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

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

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,
- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika, odnosno zakonskog zastupnika upravitelja prostora.

Članak 39.

U slučaju da Grad Sinj, odnosno upravitelj prostora, otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik, odnosno zakonski zastupnik upravitelja prostora, može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Sinju, odnosno upravitelju prostora te u postupku naplate potraživanja.

Članak 40.

Glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

OPĆE ODREDBE

Članak 41.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada, odnosno na kojima Grad Sinj ima pravo raspolaganja i korištenja, prodaju se putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora, Grada Sinja, ne starijoj od 6 mjeseci od dana donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Procijenjena vrijednost je početna kupoprodajna cijena.

Članak 42.

Kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, 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 suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova održavanja, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Sinj, odnosno s upraviteljem prostora, koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost i uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, odnosno upravitelju prostora te ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 43.

Kupoprodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnog prostora.

POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 44.

Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora Grada donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, ovisno o vrijednosti gradskog prostora.

Temeljem Odluke iz stavka 1. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni upravni odjel.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči i na web stranicama Grada Sinja.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Članak 45.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za kupoprodaju poslovnih prostora.
Članove povjerenstva imenuje gradonačelnik na vrijeme od dvije godine. Povjerenstvo čine predsjednik, zamjenik predsjednika i tri člana.

Članak 46.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.
Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

Članak 47.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Sinj kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Sinj objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Sinja, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Članak 48.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o identifikaciji poslovnog prostora (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- odredbu o tome tko može biti ponuditelj
- početnu kupoprodajnu cijenu
- iznos i način plaćanja jamčevine
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
- rok za sklapanje ugovora,
- rok, način i mjesto dostave ponude,
- odredbu o pravu neprihvaćanja nijedne ponude,
- odredbu o tome tko će se smatrati najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako nakon provedenog natječaja odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,

- rok za plaćanje kupoprodajne cijene.

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

Članak 49.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od najmanje 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora, u korist proračuna Grada Sinja.
Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od petnaest dana od dana donošenja odluke o prihvatu ponude i izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 50.

Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju. Zapisnik sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

a) Postupak prikupljanja pisanih ponuda

Članak 51.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem pošte ili osobnom predajom u pisarnici, u zatvorenoj omotnici uz naznaku. «NE OTVARAJ-PONUDA ZA NATJEČAJ».

Pisana ponuda obvezno sadrži:
- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj fizička osoba – građanin),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj pravna osoba),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji je predmet ponude,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Uz ponudu se prilaže:
- preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba (građanin ili obrtnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj pravna osoba, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i ovjerenu punomoć za zastupanje, odnosno preslik obrtnice ako je ponuditelj fizička osoba obrtnik, odnosno ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja ako je ponuditelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenoj jamčevini za poslovni prostor,

- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Sinju, Splitsko-dalmatinskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana do kojeg ponude trebaju biti dostavljene,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Sinja, a u svrhu u koju su prikupljeni, a sve sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), temeljem kojeg je Grad Sinj kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Članak 52.

Otvaranje i razmatranje prispjelih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.
O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi zapisnik.
Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.
Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.
Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje, već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.
Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđene kupoprodajne cijene. Nakon razmatranja, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje postojanje valjane ponude koja sadrži najvišu ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine cijene, Povjerenstvo će takve ponuditelje pozvati da u roku od 3 dana dostave nove ponuđene iznose kupoprodajne cijene na osnovu kojih će utvrditi koja je ponuda najpovoljnija. O terminu i danu otvaranja novoprispjelih ponuda ponuditelji će biti obavješteni kako bi mogli prisustvovati istom.

Članak 53.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu koje zatim donosi odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora.

Članak 54.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.
Ako najpovoljniji ponuditelj iz st.1. ovog članka, čiju je ponudu Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora, te nakon donošenja iste, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 55.

Po okončanju postupka natječaja, odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora donosi nadležno tijelo, odnosno Gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o visini ponuđene kupoprodajne

cijene poslovnog prostora, sukladno članku 48. stavku 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („NN“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20).
Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 56.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku od 30 dana od dana kad je obaviješten da može pristupiti sklapanju ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.
Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.
Ako kupac u roku od najviše 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 57.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora,
- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnog prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru,
- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Sinja “, br.1/12).
Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavljuje se u „Službenom glasniku Grada Sinja“.

Klasa:
Urbroj:
Sinj,