



Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj:125/11 i 64/15) i članka 26. Statuta Općine Lipovljani („Službeni vjesnik“, broj:29/09, 7/13 i 28/14) Općinsko vijeće Općine Lipovljani na sjednici održanoj 08. ožujka 2017. godine donijelo je

## **ODLUKU O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE LIPOVLJANI**

### **OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Lipovljani.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

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.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana, niti na dodjeljivanje poslovnog prostora udrugama za koje postoji posebna odluka.

#### **Članak 2.**

Poslovnim prostorom 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.

#### **Članak 3.**

Općinski načelnik Općine Lipovljani (U daljnjem tekstu: Općinski načelnik) i Općinsko vijeće Općine Lipovljani (U daljnjem tekst u: Općinsko vijeće) može otuđiti ili kupiti poslovni prostor u vlasništvu Općine Lipovljani, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te drugim Zakonima, propisima, Statutom i ovom Odlukom

Općinski načelnik odlučuje o prodaji ili kupnji poslovnog prostora i to u visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o zakupu ili kupoprodaji poslovnog prostora. Ako je taj iznos veći od 1.000 000,00 kuna, Općinski načelnik može odlučivati najviše do 1.000 000,00 kuna, ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna.

O kupoprodaji poslovnog prostora čija je vrijednost veća od vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka odlučuje Općinsko vijeće.

## **ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

### **UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

#### **Članak 4.**

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

#### **Članak 5.**

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Lipovljani, odnosno Općina Lipovljani i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor pravnim osobama iz stavka 1. ovoga članka daje se na korištenje bez naknade. Sa pravnim osobama se sklapa ugovor o korištenju poslovnog prostora kojeg potpisuje Općinski načelnik.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme-ne dulje od 5 (pet) godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 (trideset) dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### **Članak 6.**

Zakupnik kojemu je ugovor o zakupu poslovnog prostora istekao i nije produljen, dužan je u roku od 8 (osam) dana od isteka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Općini bez osoba i stvari i izmiriti sve obveze prema Općini.

#### **Članak 7.**

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor Općine određuje Općinski načelnik.

## **Članak 8.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora donosi Općinski načelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka Općinski načelnik utvrđuje djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, dužinu trajanja zakupa, kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

Javni natječaj se provodi na način da ponuditelji dostave pisane ponude u zatvorenim omotnicama, a temeljem javnog natječaja objavljenog na službenim stranicama i javnom tisku.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana računajući od dana objave istog u javnom tisku i službenim stranicama Općine Lipovljani.

Stručne i administrativne poslove obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Lipovljani.

## **Članak 9.**

Tekst javnog natječaja sadržava:

- oznaku nekretnine (katastarska čestica, kultura, površina, katastarska općina i broj zemljišnoknjižnog uloška),
- djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor,
- obvezne podatke natjecatelja i potrebnu dokumentaciju,
- rok u kojemu je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu,
- odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
- odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
- pravo sudjelovanja u natječaju,
- način i rok do kojega se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju,
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

Natječajem se mogu odrediti zahtjevi glede uređenja prostora i drugi posebni zahtjevi u svezi korištenja prostora.

## **Članak 10.**

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 94/01, 122/02, 17/04, 48/04, 92/05, 107/07, 65/09, 146/10 i 55/11) trebaju se pozvati na pravo prvenstva uz pravovaljani pisani dokaz o svojem statusu, ne stariji od 6 mjeseci.

## **Članak 11.**

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Općini Lipovljani, Jedinostvenom upravnom odjelu u zatvorenoj omotnici s naznakom „Za NATJEČAJ - NE OTVARAJ“, preporučenom pošiljkom ili osobno u Jedinostveni upravni odjel Općine Lipovljani zaključno s rokom određenim u javnom natječaju.

Javno otvaranje ponuda je slijedećeg dana nakon isteka roka za podnošenje ponuda , točno vrijeme otvaranja ponuda odredit će se javnim natječajem.

#### **Članak 12.**

Odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik na Prijedlog Povjerenstva kojeg imenuje Općinski načelnik i koji se sastoji od tri člana.

Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Općinski načelnik zadržava pravo poništenja javnoga natječaja bez obrazloženja prije isteka roka trajanja javnog natječaja, ali prije otvaranja pristiglih ponuda po javnom natječaju.

#### **Članak 13.**

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 8 (osam) dana od donošenja odluke o odabiru.

### **ZASNIVANJE ZAKUPNOG ODNOSA**

#### **Članak 14.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sklopljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku.

#### **Članak 15.**

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

Ugovor iz stavka 1. ovog članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnog prostora,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine, te rokovi plaćanja,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredba da zakupnik nema pravo dati poslovni prostor u podzakup,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

#### **Članak 16.**

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“, broj 125/11).

### **PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 17.**

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

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 18.**

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

### **Članak 19.**

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

### **Članak 20.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu.

### **Članak 21.**

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

### **Članak 22.**

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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 23.**

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

### **Članak 24.**

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

## **PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 25.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:

- istekom roka utvrđenog ugovorom,
- otkazom ili raskidom ugovora.

### **Članak 26.**

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 27.**

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

### **Članak 28.**

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

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

### **Članak 29.**

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

## **KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA**

### **Članak 30.**

Općina može poslovni prostor u svom vlasništvu prodati sadašnjem zakupniku, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema općinskom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog Općinskog načelnika.

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Pod sadašnjim korisnikom iz stavka 3. ovog članka smatra se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje 5 (pet) godina.

### **Članak 31.**

Iznimno od članka 30. stavka 1. ove Odluke pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od 5 (pet) godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge obveze prema općinskom proračunu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu sa Općinom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Iznimno od članka 30. stavka 3. Općina može poslovni prostor prodati sadašnjem korisniku koji u istom obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost. U tom slučaju poslovni prostor Općina može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji proizlaze iz korištenja prostora, odnosno ako nije plaćao naknadu za korištenje i sve ostale troškove koji iz istog proizlaze, samo ako dugovanja po osnovi korištenja poslovnog prostora podmiri u cijelosti zajedno sa zakonskim zateznim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

### **Članak 32.**

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

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Lipovljani, 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 33.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka smatra se ona koju je odredio sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka koje Općina odabere.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 30. i

31. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Pravo na priznavanje neamortiziranih ulaganja u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka nema sadašnji zakupnik ni sadašnji korisnik koji nije dobio pisanu suglasnost Općine, kao ni onaj kojem je Općina već priznala ulaganja kroz smanjenje zakupnine ili kroz kompenzaciju sa zakupninom.

#### **Članak 34.**

Tržišnu vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka kojeg Općina odabere.

#### **Članak 35.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje kupoprodajne cijene isplaćuje odjednom rok isplate je 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupoprodaje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 33. stavka 3. ove Odluke.

Kod kupoprodaje poslovnog prostora uz obročnu otplatu kupac je dužan kao jamstvo naplate ugovora, prije sklapanja ugovora, dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu u visini ugovorne cijene poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EUR i plaća u obrocima preračunatim po srednjem tečaju HNB na dan uplate.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice i ugovorene kamate, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeca do isplate.

Ugovor će se smatrati raskinutim u slučaju neplaćanja 3 (tri) uzastopna obroka.

#### **Članak 36.**

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom tijelu Općine Lipovljani.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini Lipovljani,



## VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 40.

Sredstva od kupoprodaje poslovnih prostora prihod su proračuna Općine Lipovljani.

### Članak 41.

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/11) i opći propisi obveznog prava o zakupu.

### Članak 42.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora koji su sklopljeni do stupanja na snagu ove odluke ostaju na snazi do isteka ugovorenog roka.

### Članak 43.

Za provedbu ove Odluke nadležan je Jedinstveni upravni odjel.

### Članak 44.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lipovljani („Službeni vjesnik, broj: 46/14)

### Članak 45.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom vjesniku Općine Lipovljani“.

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA LIPOVLJANI  
OPĆINSKO VIJEĆE

Klasa: 372-03/17-01/01  
Urbroj: 2176/13-01-17-01  
Lipovljani, 08. ožujak 2017. godine



Službenik predsjednice  
Miroslav Horvat