

Na temelju članka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine”, broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 25. Statuta Općine Ružić („Službeni glasnik Šibensko-kninske županije”, broj 07/21) Općinsko vijeće Općine Ružić na 5. sjednici održanoj 11. ožujka 2022. godine, donijelo je

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ružić

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1). Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ružić (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Ružić (u daljnjem tekstu: Općina) te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.

(2). Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 3.

U smislu odredbi ove Odluke definiraju se sljedeći pojmovi:

1. Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).

2. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim 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.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

(1). Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine (dalje u tekstu: Općinski načelnik) u skladu sa zakonom i Statutom Općine.

(2). Sukladno Zakonu i ovlaštenjima iz Statuta, Općinski načelnik u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,

2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,

3. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,

4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,

5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,

6. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika,

7. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,

8. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor te o prijebou uloženih sredstava zakupnika s zakupninom,
10. odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

(1). Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Općinski načelnik odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 3. ove Odluke.

(2). Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, pravna osoba čiji je Općina vlasnik ili pretežiti vlasnik uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

(3). Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

(4). Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Općinom 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.

(5). Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini najkasnije 120 (sto dvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Općina dužna najkasnije 90 (devedeset) 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.

(6). Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Općina pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(7). Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

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

(9). Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(10). Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 6.

(1). Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga 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 važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(2). Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

Članak 7.

(1). Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2). Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, 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 sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništetan je.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

(1). Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u jednom tiskanom glasilu.

(2). Tekst javnog natječaja objavljen na web stranicama Općine, obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- početni iznos zakupnine po m² i iznos jamčevine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- naznaku o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor,
- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 10 dana od dana objave natječaja na web stranicama Općine, način dostave ponude i rok u kojemu će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,

- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,

- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

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

(4). Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Ružić, Put kroz Gradac 25, 22322 Ružić, s naznakom „NE OTVARAJ – PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“.

(5). Ponuda se može dostaviti preporučenom poštanskom pošiljkom ili osobno na urudžbeni zapisnik Općine, a mora biti zaprimljena na urudžbeni zapisnik najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 9.

(1). Visina početnog iznosa zakupnine određuje se ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnoga prostora, a osobito o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja ili može obavljati i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi na području Općine te opremljenosti i stanju u kojem se prostor nalazi.

(2). Visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 5. stavka 2. ove Odluke utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općega, gospodarskog i socijalnog napretka na području Općine.

(3). Početni iznos zakupnine u javnom natječaju u slučaju iz članka 5. stavka 7. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 10.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

Članak 11.

(1). Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine u prvom plaćanju zakupnine.

(2). Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

(3). Zakupnina se plaća temeljem ispostavljenog računa i prihod je Općine.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 12.

(1). Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja, pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda.

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

(3). Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

(4). Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

(5). U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

Članak 13.

(1). Ponuda, odnosno prijava na natječaj, mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe (redni broj, adresa poslovnog prostora);

- ime i prezime ponuditelja, prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe);

- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona;

- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost;

- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik);

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, ne manji od oglašenog u javnom natječaju;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdanu od nadležne Porezne uprave da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine da fizička ili pravna

osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;

- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za eventualni povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 mjeseca od datuma izdavanja kojom se dokazuje pravo prednosti;
- drugu dokumentaciju sukladno ovoj Odluci, odnosno javnom natječaju.

(2). Nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 14.

(1). Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najviši iznos zakupnine.

(2). Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava sklapa se ugovor o zakupu.

Članak 15.

(1). Prema kriteriju iz prethodnog članka ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

(2). Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

(3). Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

Članak 16.

(1). Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnoga prostora, odustane od ponude ili ne sklopi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

(2). Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru.

(3). U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup sljedećem po redu najpovoljnijem ponuditelju pod uvjetima iz najpovoljnije ponude ili raspisati novi natječaj.

VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 17.

(1). U skladu s prijedlogom iz članka 15. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 6. ove Odluke, Općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom. Ugovor o zakupu mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

(2). Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- 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),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,

- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine te rokovi plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

(3). Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnoga prostora u zgradi, obratiti Općini i sudjelovati u istima.

Članak 18.

Odabrani ponuditelj dužan je potpisati ugovor o zakupu najkasnije u roku od 5 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuditelja s liste ponuditelja na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 19.

(1). Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

(2). Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora u posjed zakupniku.

Članak 20.

(1). Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

(2). Iznimno zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor samo na temelju posebne suglasnosti Općinskog načelnika, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

(3). Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu sklopljenog između zakupnika i Općine.

(4). Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(5). Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 21.

(1). U slučajevima kada je zakupnik, na osnovi pisanog odobrenja Općinskog načelnika, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

(2). U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom, raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

(3). Kada zakupnik bez pisanog odobrenja Općinskog načelnika uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uložениh sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

Članak 22.

(1). Općina kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

(2). Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

(3). Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i prostora te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijecu, ako nije drugačije ugovoreno.

VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

Članak 23.

(1). Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu.

(2). Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu sadrži klauzulu o obvezi Općine da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

Članak 24.

(1). Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Članak 25.

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

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.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 27.

(1). Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku 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 (pet) godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

(2). Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću Općine, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općine.

Članak 28.

(1). Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

(2). Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 27. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina kao zakupodavac dala prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

(3). Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina kao zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

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

Članak 29.

(1). Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora.

(2). Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinski načelnik odnosno Općinsko vijeće, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(3). Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Općina Ružić, Put kroz Gradac 25, 22322 Ružić, osobno na urudžbeni zapisnik Općine ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen na urudžbeni zapisnik Općine najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 35.

Članak 30.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

X. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 31.

(1). Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

(2). Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

(3). Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

XI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Odredbe ove Odluke o obvezi davanja poslovnoga prostora u zakup, kao i o kupoprodaji putem javnog natječaja primjenjuju se na odgovarajući način na prava i obveze pravnih osoba u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Općine, kao i pravnih osoba kojima je osnivač Općina.

Članak 33.

Danom stupanja ove Odluke na snagu prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Ružić („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 10/10).

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasilu Općine Ružić“.

KLASA: 372-01/22-01/1
URBROJ: 2182-8-02-22-1
Gradac, 11. ožujka 2022. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE RUŽIĆ



PREDSJEDNIK

Ante Duran

Ante Duran