

Temeljem članka 6. stavka 5. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11) i članka 32. Statuta Općine Sveti Martin na Muri („Službeni glasnik Međimurske županije“ broj 07/2013 - pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Sveti Martin na Muri, na 10. sjednici, održanoj dana 14.08.2014., donosi:

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Općine Sveti Martin na Muri te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu (u daljnjem tekstu: pravne osobe u vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri) kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri.

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Općinsko vijeće može posebnom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu općine koje se nalaze na određenoj lokaciji može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Članak 4.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri upravlja načelnik Općine Sveti Martin na Muri (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

Odluke u svezi poslovnih prostora sukladno odredbama ove Odluke donosi općinski načelnik i to:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,

- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu, sukladno zakonskim odredbama i ove Odluke,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi i zakupa poslovnog prostora.

Stručne i administrativne poslove za općinskog načelnika iz ovog članka ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Sveti Martin na Muri.

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na 3 godina.

Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 3 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju znatnih ulaganja u poslovni prostor.

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem, i to: usmenim nadmetanjem (licitacijom) ili prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu zaključkom odlučuje općinski načelnik.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik Općine Sveti Martin na Muri, uz suglasnost Općinskog vijeća.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora utvrđuju se Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora koju donosi Općinsko vijeće Općine Sveti Martin na Muri.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 5. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 5. ovoga članka u roku od 30 dana, raspisati će se Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos

zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 5. ovog članka.

1. Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora

Članak 7.

Općinski načelnik može, posebnim aktom, imenovati stručno tijelo Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje mu pomaže u postupku provođenja natječaja i donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Povjerenstvo osniva i imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka općinski načelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

2. Javni natječaj

Članak 8.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o zakupcu;
- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora);
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- uvjete i kriterije o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu;

- mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;

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

Članak 9.

Javni se natječaj objavljuje u tiskanim sredstvima javnog informiranja u skraćenom obliku, a osobito sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora;
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- informaciju gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na internet stranicama Općine Sveti Martin na Muri i na oglasnoj ploči Općine Sveti Martin na Muri, Trg svetog Martina 7.

Članak 10.

Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni, položaju, površini i namjeni poslovnoga prostora, a zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor donosi općinski načelnik.

Članak 11.

Na natječaju mogu sudjelovati pravne i fizičke osobe koje ispunjavaju uvjete iz natječaja.

Članak 12.

Ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Sveti Martin na Muri, u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 20 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu

odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe ili odgovarajuće potvrde);

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;

- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od 30 dana, te ovjerenu izjavu ponuditelja o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Sveti Martin na Muri;

- dokaz o solventnosti;

- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Neće se razmatrati ponude, odnosno prijave:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Sveti Martin na Muri zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca (komunalna naknada, komunalni doprinos, zakupnina, naknada za korištenje prostora i slično), odnosno čija su dugovanja podmirena nagodbom s Općinom Sveti Martin na Muri, reprogramiranjem duga ili čija su dugovanja ostala nenaplaćena s osnove zastare;

- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna uprava;

- pravnih osoba koje nisu solventne;

- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

a) Usmeno nadmetanje

Članak 13.

Usmeno nadmetanje provodi se u vremenu određenom u javnom natječaju.

Usmeno nadmetanje za određeni poslovni prostor može se održati ako u njemu sudjeluju najmanje tri natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Iznimno, Povjerenstvo može odlučiti da se usmeno nadmetanje održi ako u njemu sudjeluju dva natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Članak 14.

Predsjednik Povjerenstva otvara usmeno nadmetanje i upoznaje sudionike s načinom provođenja usmenog nadmetanja.

Prije nego se pristupi usmenom nadmetanju predsjednik Povjerenstva utvrđuje broj pristiglih prijava i natjecatelja koji ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

Ako natjecatelj nije pristupio usmenom nadmetanju, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka u zapisnik o natjecateljima koji ispunjavaju uvjete, usmeno nadmetanje započinje i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u usmenom nadmetanju.

Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje tako da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude. Ponuda je valjana ako je viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor.

Svaki od natjecatelja može najviši prethodni ponuđeni iznos mjesečne zakupnine dalje povećavati za najmanje 5% od početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje se zaključuje nakon što proteknu 2 minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno najvišeg iznosa mjesečne zakupnine.

b) Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 15.

Pisane ponude se otvaraju istovremeno s istekom roka za dostavu ponuda. Ponude otvara Povjerenstvo koje imenuje općinski načelnik.

Pisane ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni natjecatelji ili njihovi ovlaštene predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj, zapisničar i dva ovjеровitelja zapisnika koje, među sobom, izaberu sudionici javnog natječaja.

Članak 16.

Javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda je uspio ako u natječaju sudjeluju najmanje tri natjecatelja i ako je ponuđena mjesečna zakupnina veća od oglašene u javnom natječaju.

Iznimno, Povjerenstvo može odlučiti da se javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda održi i ako je u njemu sudjelovalo manje od tri natjecatelja.

Ako javni natječaj nije uspio, natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

Članak 17.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako dva ili više natjecatelja ponude za isti poslovni prostor isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude pisanim putem u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti i predložiti najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 18.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva, donosi općinski načelnik.

Povjerenstvo može uz obrazloženje predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može izjaviti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka općinski načelnik može zaključak izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

3. Sklapanje ugovora o zakupu

Članak 19.

Ugovor o zakupu u ime Općine Sveti Martin na Muri sklapa općinski načelnik u roku od 15 dana od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Povjerenstvo predlaže općinskom načelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 20.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa u pismenom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor mora sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora

- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema Odluci općinskog načelnika;

- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;

- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora;

- odredbu da ako je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

- odredbu o uvjetima i kriterijima zakupa ukoliko se radi o prostoru specifične namjene ili djelatnosti (prostor ili djelatnost koja ima važnost za lokalnu i regionalnu tradicijsku baštinu, spomenici, zaštićeni prostori od strane odgovarajućih javnih ustanova ili prema važećim Odlukama i slično).

Članak 21.

Odredbe ove odluke odgovarajuće se primjenjuju i na davanje u zakup poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri.

Pravne osobe iz stavka 1. ovog članka mogu odrediti drugačiji početni iznos mjesečne zakupnine od početnog iznosa propisanog Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor iz članka 10. ove odluke.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi za pravne osobe iz stavka 1. ovog članka nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su, prije raspisivanja javnog natječaja, zatražiti mišljenje o usklađenosti teksta javnog natječaja s odredbama ove odluke od Jedinственog upravnog odjela Općine Sveti Martin na Muri.

4. Zajednički zakup

Članak 22.

Općinski načelnik može, na prijedlog Povjerenstva, za vrijeme trajanja zakupa, na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora, odobriti zajednički zakup, ako za to postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Općine Sveti Martin na Muri, pod uvjetom da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a supodnositelj zahtjeva nema dugovanja prema Općini Sveti Martin na Muri.

Ako je ugovor o zakupu sklopljen s više zakupnika, oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

U slučaju odustanka jednog zakupnika s drugim se zakupnikom može sklopiti ugovor o zakupu, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

5. Podzakup

Članak 23.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

Iznimno, općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva, a na zahtjev zakupnika poslovnoga prostora, odobriti davanje dijela poslovnoga prostora u podzakup pod sljedećim uvjetima:

- da za davanje dijela poslovnoga prostora u podzakup postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Općine Sveti Martin na Muri;

- da se djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru koji je u zakupu i u dijelu poslovnoga prostora koji je u podzakupu nadopunjuju;

- da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu, a da podzakupnik nema dugovanja prema Općini Sveti Martin na Muri.

Zakupnik i podzakupnik za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno dok traje podzakup.

Podzakup prestaje u svakom slučaju kad prestaje i zakup.

6. Stupanje u prava i obveze

Članak 24.

Općinski načelnik odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- supružniku, djeci, usvojenicima ili unucima ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obrt iste ugovorene djelatnosti;

- zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, koji su najmanje pet (5) godina bili zaposleni kod zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljati istu ugovorenu djelatnost;

- pravnom slijedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost;

7. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 25.

Općina Sveti Martin na Muri predaje zakupniku poslovni prostor u stanju 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.

Prigodom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Članak 26.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez odobrenja općinskog načelnika.

Troškove tekućeg održavanja snosi zakupnik. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično, osim ako se ugovorom ne odrede drugačiji uvjeti.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Na prava i obveze stranaka koje nisu posebno regulirane ovom Odlukom shodno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11).

Članak 27.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

8. Prestanak zakupa

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 29.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

Članak 30.

Općina Sveti Martin na Muri može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;

- zakupnik i poslije pisane opomene općine koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez nužne pažnje,

- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana;

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene od strane Općine.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora svaka ugovorna strana može u svako doba otkazati, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

Otkazni rok je 30 dana.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupodavac otkazuje preko javnog bilježnika.

III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 31.

Poslovni prostor prodaje se javnim natječajem, i to javnim prikupljanjem pisanih ponuda te bez provođenja javnog natječaja (neposrednom prodajom) u slučajevima propisanim Zakonom.

1. Javni natječaj

Članak 32.

Javni natječaj za prodaju poslovnoga prostora raspisuje općinski načelnik, odnosno Općinsko vijeće Općine Sveti Martin na Muri (u daljnjem tekstu: nadležno tijelo), sukladno

Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 33.

Tržišna cijena poslovnoga prostora utvrđuje se sukladno Odluci o utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina.

Tržišna cijena je početna prodajna cijena.

Prodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnoga prostora.

Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno, ako nije drugačije ugovoreno.

Članak 34.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo za prodaju).

Povjerenstvo za prodaju osniva i imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo za prodaju ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo za prodaju otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvaćanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo za prodaju neće razmatrati.

Članak 35.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, kat, površina, katastarska čestica, zemljišnoknjižna oznaka, postojanje zakupa);
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- početnu prodajnu cijenu;
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati;

- odredbu o pravu neprihvatanja niti jedne ponude;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem;
- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu kupoprodajnu cijenu, Povjerenstvo za prodaju pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos kupoprodajne cijene;
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji;
- odredbe o pravu prigovora;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene.

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

Članak 36.

Javni natječaj objavljuje se u tiskanim sredstvima javnog informiranja, na oglasnoj ploči Općine Sveti Martin na Muri na adresi Trg svetog Martina 7 i na web stranici Općine Sveti Martin na Muri.

Članak 37.

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

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

Članak 38.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od 5% od početne prodajne cijene poslovnoga prostora, u korist proračuna Općine Sveti Martin na Muri.

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 30 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 39.

Ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu za prodaju, preko Jedinstvenog upravnog odjela Općine Sveti Martin na Muri, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 20 dana od dana objave u tiskanim sredstvima javnog informiranja.

Ponuda mora sadržavati:

1. oznaku poslovnoga prostora,
2. podaci o ponuditelju (OIB, dokaz o državljanstvu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),
3. ponuđeni iznos kupoprodajne cijene,
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. dokaz o nepostojanju poreznog duga ili duga prema Općini Sveti Martin na Muri,
6. drugu dokumentaciju sukladno uvjetima navedenim u javnom natječaju.

Članak 40.

Ponude se otvaraju javno u vremenu određenom u javnom natječaju.

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

Članak 41.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka odustane od svoje ponude, Povjerenstvo za prodaju predlaže općinski načelniku sljedećega najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

Članak 42.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva za prodaju, donosi nadležno tijelo.

Povjerenstvo za prodaju može predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Zaključak iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Na zaključak se, radi njegova preispitivanja, može uložiti prigovor nadležnom tijelu u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka nadležno tijelo može zaključak izmijeniti, potvrditi ili uloženi prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak o prigovoru je konačan.

Članak 43.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u roku od 60 dana od dana donošenja zaključka iz članka 42. stavka 1. ove odluke, odnosno od dana konačnosti zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u kupoprodajnu cijenu.

Članak 44.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u zakazano vrijeme, a svoj izostanak ne opravda, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj izostanak opravda, odredit će mu se novi rok koji ne može biti duži od 30 dana.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora ni u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u rokovima iz stavaka 1. i 3. ovoga članka, zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja prestaje važiti.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati u cijelosti kupoprodajnu cijenu, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

Članak 45.

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 poslovnoga prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe;

- 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;

- u slučaju da kupac poslovni prostor proda trećoj osobi, da treća osoba nije u dobroj vjeri ako prethodno nije provjerila kod prodavatelja da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena.

2. Neposredna prodaja

Članak 46.

Poslovni prostori prodaju se po tržišnoj cijeni sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnoga prostora i zakupnicima i korisnicima iz članka 33. stavaka 7. i 8. Zakona (u daljnjem tekstu: sadašnji zakupnik i korisnik) pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom odlukom.

Članak 47.

Poslovni prostori prodaju se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine Sveti Martin na Muri na prijedlog općinskog načelnika.

Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje objavljuje se na web stranici Općine Sveti Martin na Muri i oglasnoj ploči Općine na adresi Trg svetog Martina 7.

Članak 48.

Popis poslovnih prostora iz članka 47. ove odluke osobito sadrži:

1. podatke o poslovnim prostorima (adresa, površina prostora, zakupnik/korisnik poslovnoga prostora i slično),
2. rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora,
3. tržišnu cijenu prostora,
4. podatak da se obrazac za kupoprodaju poslovnoga prostora može preuzeti u uredu Općine Sveti Martin na Muri, Trg svetog Martina 7.

Članak 49.

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

Članak 50.

Poslovni prostor ne može se prodati sadašnjem zakupniku ili korisniku koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu, i to prema:

- Općini Sveti Martin na Muri,
- državnom proračunu i
- 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 51.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Uredu Općine Sveti Martin na Muri.

Zahtjev mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se zahtjev podnosi;
- podatke o ponuditelju (OIB, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično).

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

- dokaz o korištenju poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina ako je riječ o korisniku prostora bez ugovora (dokaz o prijavi korisnika kao obveznika naknada s osnove korištenja prostora ili izjava ovlaštenog predstavnika suvlasnika stambene zgrade u kojoj se nalazi prostor);

- ponuđeni način plaćanja kupoprodajne cijene uz ograničenje predviđeno člankom 36. stavkom 3. Zakona;

- potvrdu Ministarstva financija - Porezne uprave o stanju poreznog duga;

- pregled stanja obveza prema dobavljačima i pregled njihove dospelosti ne stariji od 30 dana;

- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima;

- dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koji utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Općine Sveti Martin na Muri.

Članak 52.

Tržišna cijena poslovnoga prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku ili korisniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, koja ulaganja su doprinijela povećanju tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, priznaju se samo ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene uz suglasnost zakupodavca.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika odnosno korisnika, priznaju se nužni troškovi.

Pod ulaganjem sadašnjeg zakupnika odnosno korisnika, neće se priznati ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine ili oslobođenja od plaćanja.

Članak 53.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Općine Sveti Martin na Muri.

Članak 54.

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

U slučaju jednokratne isplate kupoprodajne cijene poslovnoga prostora, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju obročne otplate rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

U slučaju obročne otplate ne primjenjuje se odredba članka 53. stavka 1. ove odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz euro, i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 55.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, općinski načelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Članak 56.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 57.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, mora sadržavati odredbu da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe

Članak 58.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnoga prostora po ovoj odluci koristit će se za stjecanje i održavanje nekretnina u vlasništvu Općine Sveti Martin na Muri.

IV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 59.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenog glasniku Međimurske županije“.

KLASA: 372-03/14-01/40

URBROJ: 2109-17/14-01/02

Sveti Martin na Muri, 14. kolovoza 2014.

Predsjednik Općinskog vijeća

Dražen Crnčec