

Na temelju članka 6. stavka 8. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11., 64/15. i 112/18.), i članka 18. Statuta Virovitičko-podravške županije («Službeni glasnik» br. 2/13. 2/18. i 6/18.- pročišćeni tekst) Županijska skupština Virovitičko-podravške županije na __. sjednici održanoj _____ 2019. donosi

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Virovitičko-podravške županije

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Virovitičko-podravške županije (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Virovitičko-podravške županije (u daljnjem tekstu: Županija) te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Županije.

Odluka iz stavka 1. ovog članka primjenjuje se i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije kao i na pravne osobe kojima je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

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.

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

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

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

U obavljanju poslova upravljanja Poslovnim prostorima u vlasništvu Županije Župan Virovitičko-podravške županije (u daljnjem tekstu: Župan) u skladu sa zakonom i Statutom Županije sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
3. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
4. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
5. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika,
6. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
7. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
8. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,

9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Županije u poslovni prostor te o prijeboju uloženi sredstava zakupnika s zakupninom,
10. odlučuje o povratu uloženi 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.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Župan odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 7. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Županija i:

- Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te pravna osoba čiji je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Županijska skupština Virovitičko-podravske županije (u daljnjem tekstu: Županijska skupština) posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Županija 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 jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Županjem 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.

Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Županiji najkasnije 120 (stodvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Županija 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.

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

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.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

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

Članak 6.

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.

Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Županija ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Županije, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništetan je.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 8.

O potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup Župan odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Odluka).

Odluka iz stavka 1. ove Odluke obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- način provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili licitacijom,
- početni iznos zakupnine i iznos jamčevine,
- vrijeme za 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 15 dana od dana objave natječaja, način dostave ponude i rok u kojemu će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenju javne dražbe,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- odredbe o zadaćama, sastavu i broju članova povjerenstva za provođenje javnog natječaja,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

Članak 9.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Županije te po potrebi u lokalnim medijima.

Tekst javnog natječaja obavezno sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnoga prostora u zakup u skladu sa člankom 8. ove Odluke te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u javnom natječaju.

V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 10.

Visina početnog iznosa zakupnine određuje se ovisno o visini zakupnine poslovnoga prostora, utvrđene od strane ovlaštenog sudskog vještaka odnosno procjenitelja koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Županije kao vlasnika poslovnoga prostora.

Pri određivanju zakupnine iz stavka 1. ovog članka posebno će se uvažiti vrsta djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja ili može obavljati, zona u kojoj se poslovni prostor nalazi na području jedinice lokalne samouprave te opremljenost i stanje u kojem se prostor nalazi.

Županija može za potrebe utvrđenja iznosa zakupnine tražiti preporuku Procjeniteljskog povjerenstva Županije.

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 Županije.

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

Članak 11.

Iznimno od članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine u slučajevima kada je Županija po posebnom zakonu dužna korisniku osigurati korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, korisnik je dužan Županiji dostaviti potrebnu dokumentaciju kojom se dokazuje obaveza jedinice područne (regionalne) samouprave davanja na korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

Članak 12.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude iz članka 16. ove Odluke postignute na javnom natječaju.

Članak 13.

Zakupnik je dužan Županiji plaćati zakupninu.

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

Iznos zakupnine iz stavka 1. ovog članka umanjuje se za iznos jamčevine koju je zakupnik predujmio kod prijave na javni natječaj.

Članak 14.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dode do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 15.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 16.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži i najveći iznos zakupnine.

S ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu, odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 17.

Prema kriteriju iz članka 16. ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Županu donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv odluke iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 18.

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

Ponuditeljima koji ne uspiju u javnom natječaju, jamčevina se vraća u roku 15 (petnaest) dana nakon otvaranja ponuda.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Župan može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute javnim natječajem ili raspisati novi javni natječaj.

VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 19.

U skladu s prijedlogom iz članka 17. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 6. ove Odluke, Župan, u ime i za račun Županije, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

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.

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 Županiji i sudjelovati u istima.

Članak 20.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ju zakupnik i Župan ili osoba koju Župan ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 (petnaest) dana po primitku odluke iz članka 17. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor, smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 18. stavka 1. i 3. ove Odluke.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovoga članka ništetan je.

Članak 21.

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

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

Članak 22.

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

Iznimno, zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo na temelju posebne suglasnosti Župana, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Županije.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Županije 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.

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 23.

U slučajevima kada je zakupnik, na osnovi pisanog odobrenja Župana, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine se može kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora o zakupu iz članka 22. ove Odluke otkazom, raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

Kada zakupnik bez pisanog odobrenja Župana, uložiti vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uložениh sredstava, niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

Članak 24.

Županija kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, ako nije drugačije ugovoreno.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora 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 25.

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Županiju.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Županiju sadrži klauzulu o obvezi Županije da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje 60 (šezdeset) dana prije prestanka ugovora.

Članak 26.

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

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se putem javnoga bilježnika, s time da isti ne može na temelju otkaza prestati prije isteka 1 (jedne) godine od dana sklapanja ugovora, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Javni bilježnik o priopćenom otkazu ugovora o zakupu sastavlja zapisnik sukladno odredbama zakona.

Otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana i otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Članak 27.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske obveze o trajanju zakupa, ako se ostvare pretpostavke propisane zakonom.

Članak 28.

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

Članak 29.

Prilikom predaje ispraznjenoga 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.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 30.

Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati pravnim i fizičkim osobama po procijenjenoj vrijednosti određenoj na način propisan člankom 32. ove Odluke, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda, sukladno odredbama zakona i ove Odluke. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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. Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Na prijedlog Župana sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Županijska skupština Virovitičko-podravske županije (u daljnjem tekstu: Županijska skupština).

Popis poslovnih prostora javno se objavljuju na službenoj internetskoj stranici Županije.

Članak 31.

Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnoga 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 Županiji, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Županije na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka zahtjev za kupnju poslovnoga prostora mora podnijeti Županu odnosno Županijskoj skupštini, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Županije.

Iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Županijom u trajanju kraćem od 5 (pet) godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Županiji, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Županijom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Županijom i Republikom Hrvatskom, 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 za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom

trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se računa i vrijeme zakupa njegova prednika, ili je morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Županijom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Članak 32.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 31. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Županija kao zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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

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 Županije kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 33.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Županije podnose se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi tijelo nadležno za njegovo raspolaganje određeno propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 34.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 33. stavka 2. ove Odluke Župan i kupac sklopit će u roku od 90 (devedeset) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

X. PLAĆANJE KUPOPRODAJNE CIJENE

Članak 35.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u Županije obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

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.

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

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

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 Županije, kao i pravnih osoba kojima je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

Određbe ove Odluke o pravima i obvezama Župana iz članka 3. ove Odluke primjenjuju se na odgovarajući način i na prava i obveze nadležnih tijela utvrđenih aktima pravnih osoba iz stavka 1. ovog članka.

Članak 37.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Virovitičko-podravske županije br. 6/08. i 8/09.)

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Virovitičko-podravske županije.

KLASA: 372-01/19-01/ 01

URBROJ: 2189/1-04/1 -19-1

Virovitica, _____ 2019.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE

PREDSJEDNIK
Miran Janečić, oec.

OBRAZLOŽENJE

Obveza donošenja Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Županije (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđena je člankom 6. stavkom 8. i člankom 42. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga ("Narodne novine" broj 125/11., 64/15. i 112/18.).

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Virovitičko-podravske županije (u daljnjem tekstu: Županija) te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Županije.

Ista se primjenjuje i na pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije kao i na pravne osobe kojima je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava, osim ako posebnim zakonom nije drugačije određeno.

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim 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 dok je garažno mjesto prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Županije upravlja Župan u skladu sa zakonom i Statutom Županije.

Odredbе prijedloga Odluke tako se odnose:

- na postupak i način davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Županije
- na kupoprodaju poslovnog prostora od strane sadašnjih zakupnika.

Obzirom da su posljednjim izmjenama i dopunama Zakona većim dijelom izmijenjeni način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, potrebno je donijeti novu Odluku te staviti raniju Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora iz 2008. i 2009.g. van snage.

Napominje se da u praksi Županije ne raspolaže poslovnim prostorom koji bi izvorno potpao pod primjenu navedenog Zakona odnosno njegove izmjene i dopune iz 2018. godine koje se najvećim i pretežitim dijelom tiču jedinica lokalne samouprave, odnosno općina i gradova (posebno grada Zagreba) no unatoč tome u obvezi je donijeti ovakvu Odluku.

Sukladno navedenom, predlaže se članicama i članovima Županijske skupštine razmatranje i donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Virovitičko-podravske županije.

TAJNIŠTVO

Tajnik
Ivan Horvat, dipl.iur.