

Na temelju članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br.125/11, 64/15) te članka 32. Statuta Općine Biskupija („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“, broj 9/09, 4/11, 8/12 i 4/13) Općinsko vijeće Općine Biskupija, na 3. sjednici dana 28. srpnja 2017. godine donijelo je

**ODLUKU**  
***o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora***  
***u vlasništvu Općine Biskupija***

**I OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Biskupija sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

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

Odredbe ove odluke odnose se i na poslovne prostore koje su još uvijek upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Općina Biskupija ima pravo raspolaganja ili korištenja.

**Članak 2.**

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 dana.

**Članak 3.**

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik nekretnine koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji u toj nekretnini obavlja dopuštenu djelatnost, ako tu nekretninu koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se i korisnik koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u toj nekretnini dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi predaje nekretnine te koristi tu nekretninu bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu upotrebnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

**Članak 4.**

Općinski načelnik, u gospodarenju, upravljanju i korištenju poslovnim prostorom:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
- odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,

- provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,
- odobrava uređenje poslovnoga prostora,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja,
- odlučuje o povratu uložених sredstava,
- odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju zakupodavca i zakupnika,
- odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
- odlučuje o prestanku zakupa,
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

#### Članak 5.

Općinsko vijeće Općine Biskupija može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine Biskupija koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1.ovog članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

## II ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 6.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Općina Biskupija ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obavezu prema državnom proračunu i proračunu Općine Biskupija, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama stavka 2. i 3. ovog članka ništavan je.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 7.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
3. podatke o poslovnom prostoru,
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
6. rok predaje poslovnih prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
8. iznos zakupnine,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

#### Članak 8.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Biskupija daje se u zakup putem javnog natječaja.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obaveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne duže od 5 godina, osim ako je taj poslovni prostor potreban Općini Biskupija za obavljanje njene djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti Općini Biskupija pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Biskupija će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga 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.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Biskupija plaćaju zakupninu po cijeni koju odredi načelnik općine.

#### Članak 9.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnoga prostora donosi općinski načelnik, u skladu s ovom Odlukom.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u nastavku: Povjerenstvo), koje imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

#### Članak 10.

Javni natječaj za zakup poslovnoga prostora se objavljuje na službenoj internetskoj stranici Općine Biskupija i na oglasnoj ploči Općine Biskupija, a obavijest o natječaju u jednom od dnevnih listova.

Natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku.

Javni natječaj obavezno sadrži sljedeće podatke:

1. adresu i površinu poslovnoga prostora,
2. namjenu poslovnoga prostora,
3. početni iznos zakupnine,
4. iznos potrebne jamčevine,
5. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
6. uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu,
7. rok za predaju ponuda,
8. način predaje ponuda,
9. naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose.

Osim podataka iz stavka 3.ovog članka, javnim natječajem mogu se odrediti i drugi zahtjevi u pogledu uređenja i korištenja poslovnoga prostora.

Početni iznos zakupnine određuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke.

#### Članak 11.

Postupak otvaranja, pregleda i ocjena prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Javni natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj, a ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Ne razmatraju se nepotpune, nepravovremene i neprecizne ponude ni ponude ponuditelja koji do isteka roka za podnošenje ponuda imaju dospjele nepodmirene obaveze prema državnom proračunu i Općini Biskupija, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se odnosni ponuditelj pridržava rokova plaćanja.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe koje žele prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora dužne su pravo prvenstva istaknuti u ponudi.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, ponude isti iznos zakupnine pravo prvenstva ima ponuditelj čija je ponuda ranije zaprimljena na pisarnici Općine Biskupija.

Ponuditelji mogu povući svoju ponudu najkasnije do isteka roka za podnošenje ponuda te na taj način ostvaruju pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 12.

Općinski načelnik, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o izboru najpovoljnije ponude, koja uz ispunjenje svih uvjeta natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Protiv odluke iz stavka 1.ovog članka, nezadovoljni ponuditelj može podnijeti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka odluke. Prigovor mora biti obrazložen i dostavljen pismeno.

Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

#### Članak 13.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja i izbora najpovoljnije ponude, Općina Biskupija, kao zakupodavac, i ponuditelj koji je podnio najpovoljniju ponudu, kao zakupnik, sklopiti će ugovor o zakupu poslovnoga prostora kojim će se regulirati međusobna prava i obaveze.

#### Članak 14.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne pristupi ili odbije sklopiti ugovor o zakupu poslovnoga prostora u roku od 10 dana od dana dostave odluke o odбору, gubi pravo na povrat jamčevine, te će se ugovor o zakupu sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj postupi na način iz stavka 1.ovog članka, uz uvjet da se radi o sudjelovanju samo jednog ponuditelja, natječajni postupak će se ponoviti u roku od 30 dana.

#### Članak 15.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odbiru najpovoljnije ponude.

Ponuditelju čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

### III. PRAVA I OBAVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 16.

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

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 2.ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati 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.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora (adresa, površina izgled i sl.), te stanje uređaja (vodomjer, el. brojilo i sl.) u vrijeme primopredaje poslovnoga prostora.

#### Članak 17.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

U slučaju iz stavka 1.ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti

#### Članak 18.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanje u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik ima pravo bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravka i ostavio mu za to primjeren rok, nema na pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

#### Članak 19.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ju je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 1.ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 1.ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Odredbe stavka 1.i 3. ovog članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja.

#### Članak 20.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2.ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti dužan prostor predati u posjed.

Ako zakupnik zbog radova iz stavka 1.ovog članka ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 17.ove odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

#### Članak 21.

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.ovog članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovu doprjeću, ako nije drukčije ugovoreno.

Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1.ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

#### Članak 24.

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

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

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

#### Članak 25.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.



Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

Zakupniku iz članka 11. stavka 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 26.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojemu ju je primio, ako nije drugačije ugovoreno.

U slučaju iz stavka 1. ovog 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 kroz smanjenje visine zakupnine.

### IV. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 27.

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

#### Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

#### Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga i petnaestoga dana u mjesecu.

#### Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### Članak 31.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavaca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavaca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji drži zakupnik.

#### Članak 32.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

#### Članak 33.

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

#### Članak 34.

Prilikom predaje ispraznjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

#### Članak 35.

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

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

#### Članak 36.

Za rješavanje sporova između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obavezama iz ugovora o zakupu te za ispraznjene prostora poslovnoga prostora nadležan je sud.

### V. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

#### Članak 37.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Biskupija može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3.stavka 1.ove Odluke, koji uredno ispunjava sve obaveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obaveze prema Općini Biskupija, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Biskupija.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Biskupija može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 3.stavka 2.ove Odluke, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Biskupija.

Zahtjev za kupovinu poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Biskupija osobe iz stavka 1.i 2.ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Biskupija.

Iznimno od odredbe stavka 1.ovog članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Biskupijom u trajanju kraćem od pet godina kao je podmirio sve obaveze iz ugovora o zakupu i sve druge financijske obaveze prema Općini Biskupija, a koji je:

-prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Biskupija, u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje pet godina, ili



-prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Biskupija i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje pet godina, ili

-kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

-morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Općinom Biskupija, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Iznimno od odredbe stavka 2.ovog članka, poslovni prostor u vlasništvu Općine Biskupija, može se prodati i sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovog članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja tog prostora plaćao vlasniku prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5.ovog članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 38.

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.

#### Članak 39.

Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišnu cijenu određuje ovlašteni vještak.

Iznimno od odredbe stavka 1.ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 37.ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjega korisnika, koja su bila od uticaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganje u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

#### Članak 40.

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

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupovine poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupni rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupovine poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 40. stavka 2. 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 EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnog prava radi osiguranja dugovnog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku:

-odredbu kojom se kupac obavezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

-odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodanog poslovnog prostora po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

-zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

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

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora postaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 41.

Zahtjevi za kupovinu poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Biskupija podnose se jedinstvenom upravnom odjelu Općine Biskupija.

#### Članak 42.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Biskupija donosi općinski načelnik ili Općinsko vijeće zavisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospelu nepodmirenu obavezu prema državnom proračunu, proračunu Općine Biskupija, zaposlenima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 43.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 43. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopiti će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

## VI PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 44.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15).

Članak 45.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom vjesniku Šibensko-kninske županije.

KLASA: 372-03/17-01/2

URBROJ: 2182/17-01-17-01

Orlić, 28.srpnja 2017.godine

OPĆINA BISKUPIJA  
OPĆINSKO VIJEĆE

PREDSJEDNIK:

Damjan Berić, v.r.

