



REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC  
Gradonačelnik  
KLASA: 372-01/17-01/04  
URBRO:2186/12-02/02-17-02  
Ivanec, 12.09.2017.

Na temelju članka 64. Statuta Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 21/09,12/13, 23/13- pročišćeni tekst) Gradonačelnik Grada Ivanca , donosi  
slijedeći

## ZAKLJUČAK

Utvrđuje se prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca, te se dostavlja Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK  
Milorad Batinić





REPUBLIKA HRVATSKA  
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA  
GRAD IVANEC  
GRADSKO VIJEĆE  
KLASA: 372-01/17-01/04  
URBRO:2186/12-02/02-17-01

Ivanec, 2017.

Na temelju članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11,64/15) i članka 35. Statuta Grada Ivanca ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 21/09, 12/13, 23/13 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Ivanca na sjednici održanoj 2017. donijelo je

## **ODLUKU**

### **o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ivanca sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

Odredbe ove Odluke ne odnose se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja priredbi, skladištenja i čuvanja stvari i roba ili druge slične slučajeve čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Odredbe ove odluke odnose se i na prostore koji su još uvijek u zemljišnim knjigama upisani kao društveno vlasništvo na kojima Grad Ivanec kao vlasnik ili suvlasnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

##### **Članak 2.**

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik 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 pet godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

##### **Članak 3.**

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

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

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

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

#### članak 4.

Pravo nazadkupnje u smislu ove odluke je pravo prodavatelja na kupnju poslovnog prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je prodan, a u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

#### članak 5.

Gradsko vijeće Grada Ivanca može svojom odlukom propisati da se poslovni prostori u zgradama u vlasništvu Grada Ivanca koji se nalaze u određenim ulicama ili trgovima može koristiti samo za obavljanje određenih djelatnosti, a korištenje prostora suprotno navedenom podrazumijeva raskid ugovora o zakupu. Raniji zakupnik nema pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu na novom natječaju.

#### Članak 6.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja gradonačelnik Grada Ivanca (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

#### Članak 7.

U obavljanju poslova iz članka 5. ove Odluke, gradonačelnik:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i provodi postupak natječaja,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. odobrava uređenje poslovnog prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
9. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
10. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
11. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
12. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora.

#### Članak 8.

Gradonačelnik, posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te njihovih zamjenika.

Povjerenstvo ima tajnika koji obavlja administrativno – tehničke poslove Povjerenstva.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaja i utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja te ga predlaže gradonačelniku.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, uz pismeno obrazloženje svim ponuditeljima.

## II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

### 1. Uvjeti i postupak javnog natječaja

#### Članak 9.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) mora biti sastavljen u pisanom obliku, te potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 9. Ove Odluke, Ugovor se može sklopiti bez javnog natječaja, ako se poslovni prostor daje u zakup:

- Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Ivanca
- dosadašnjem zakupniku pod uvjetom da uredno ispunjava ugovorne obaveze, ukoliko prihvati ponudu za produženje Ugovora,
- udruzi građana koja je neprofitna organizacija s područja grada Ivanca i obavlja djelatnost koja je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Ivanca (u daljnjem u tekstu: Udruga).

Uvjeti koje Udruga mora ispunjavati kako bi ostvarila pravo za dobivanje poslovnog prostora u zakup bez prethodno provedenog javnog natječaja:

- ne smije imati nepodmirene financijske obveze prema Gradu Ivanca (u daljnjem tekstu: Grad),
  - dokaz o registraciji i djelovanje na području Grada,
- Obveze Udruge koja ima u zakupu poslovni prostor u vlasništvu Grada:
- plaćati zakupninu u iznosu utvrđenom člankom 18. ove Odluke,
  - podmiriti troškove režija,
  - snositi troškove redovitog i tekućeg održavanja.

#### Članak 11.

Zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti ispunjava obveze iz Ugovora, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog Ugovora na određeno vrijeme koje nije dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od primitka obavijesti, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen sadašnjem zakupniku.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 1. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen

#### Članak 12.

Na javni natječaj mogu javiti se osobe koje nemaju dospjele nepodmirene financijske obveze prema Gradu, što dokazuju potvrdom o nepostojanju duga prema Gradu te obveze prema Republici Hrvatskoj što dokazuje potvrdom Porezne uprave. Potvrde ne smiju biti starije od 3 mjeseca.

### Članak 13.

Javni natječaj se može provesti na dva načina i to:

- a) sustavom zatvorenih ponuda i
- b) javnom licitacijom.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Javna licitacija je postupak u kojem se kandidati usmeno nadmeću o visini zakupnine. O načinu provođenja javnog natječaja odlučuje gradonačelnik.

### Članak 14.

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 javnog natječaja, ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

### Članak 15.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. adresu, namjenu i opis prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. iznos jamčevine za ozbiljnost ponude,
5. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,
6. mjesto i vrijeme javne licitacije, odnosno otvaranje ponuda,
7. adresu, rok, način i dostavu prijave (kod javne licitacije) odnosno ponude (kod sustava zatvorenih ponuda),
8. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Grada, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
9. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog javnog natječaja ili do roka određenog od strane Povjerenstva preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora te da gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,
10. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te početku plaćanja zakupnine,
11. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu ili Gradu ili osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### Članak 16.

Javni natječaj otvoren je najmanje osam (8) dana od dana objave u sredstvima javnog priopćavanja, a objavljuje se i na oglasnoj ploči Grada te na službenim internetskim stranicama Grada.

### Članak 17.

Uz obvezu ponuditelja da dostavi osnovne podatke (ime i prezime, prebivalište i državljanstvo za fizičke osobe, podatke o upisu u upisnik odgovarajućeg registra za pravne osobe) te izjavu o prihvaćanju općih uvjeta zakupa, svaki ponuditelj dužan je prilikom podnošenja ponude dostaviti i

dokaz o uplati jamčevine u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ponude, te potvrde o nepostojanju duga prema Gradu Ivancu ili državnom proračunu.

Ukoliko se jedan ponuditelj natječe za više poslovnih prostora za svaki mora uplatiti jamčevinu u iznosu iz stavka 1. ovoga članka.

#### Članak 18.

Korisnu površnu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarne prostorije te drugi pripadajući prostor.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Gradonačelnik.

Gradonačelnik određuje vrijednost boda u rasponu od 0,50 do 10,00 kuna.

#### Članak 20.

Ukoliko se javni natječaj provodi sustavom pisanih ponuda, Povjerenstvo najprije utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su predane u roku, nakon čega slijedi otvaranje ponuda te izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava općim i posebnim uvjetima javnog natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanosti i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednaku najvišu cijenu zakupa za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

#### Članak 21.

Ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan kandidat koji ispunjava uvjete javnog natječaja, utvrditi će se da će se prostor dati u zakup odnosnom kandidatu po početnoj cijeni zakupnine, odnosno ponudbenoj cijeni u slučaju pisanih ponuda.

#### Članak 22.

Ponuditeljima će se uplaćeni iznos jamčevine za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja javnog natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Natjecatelj koji odustaje od javnog natječaja, obavezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 23.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prvenstva, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu u smislu članka 14. ove Odluke.

#### Članak 24.

Ako se javni natječaj provodi putem javne licitacije, Povjerenstvo za provedbu javni natječaja, prije javne licitacije otvara i razmatra prijave, ocjenjuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima javnog natječaja, kako bi mogli pristupiti javnoj licitaciji.

Prije početka licitacije odredit će se i objaviti minimalni iznos povećanja ponude (zakupnine), na način da on okvirno iznosi 5% od početnog iznosa zakupnine, što se odnosi na svako daljnje povećanje u konkretnom postupku.

#### Članak 25.

Nakon što je utvrđen najviši iznos zakupnine, objavljuje se koji kandidat i uz koji iznos zakupnine je stekao uvjete za zakup prostora.

Nakon daljnje radnje iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se da li je neki od kandidata, korištenjem prvenstvenog prava u smislu članka 14. ove Odluke, zainteresiran za zakup pod uvjetom iz stavka 1. ovog članka, te ako je, postupit će se sukladno pravu prvenstva i u tom smislu objaviti odluka.

#### Članak 26.

Kandidat koji je u smislu članka 25. stavka 2. ove Odluke ostvario pravo na zakup prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku pet dana od javne licitacije, odnosno otvaranja ponuda, pristupiti i odazvati se zakupodavcu radi zaključivanja ugovora o zakupu.

Ako se kandidat iz stavka 1. ovog članka ne odazove ili odbije zaključiti ugovor pravo zakupa stječe kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio, ako se u daljnjem roku od pet dana javi radi zaključenja ugovora, s time da se i u tom slučaju može koristiti, odnosno shodno primjenjuje institut prava prvenstva iz članak 14. ove Odluke.

Pravo iz stavka 2. ovog članka shodno se primjenjuje i na ostale kandidate ako prethodni kandidat odustane, odnosno nije zainteresiran.

#### Članak 27.

Radi korištenja prava u smislu članka 25. stavka 2. ove Odluke kandidati se neće posebno pozivati već će im se o mogućnosti korištenja tih prava dati uputa po objavi rezultata javnog natječaja, koja će se unijeti i u zapisnik, a oni sami provjerom kod zakupodavca u navedenim rokovima, imaju pravo saznati postoje li uvjeti, odnosno mogućnost za korištenje navedenih prava i u tom smislu podnijeti zahtjeve.

#### Članak 28.

Kandidat koji nije sukladno u javnom natječaju objavljenom mjestu i vremenu pristupio licitaciji, smatra se da je odustao od javnog natječaja.

#### Članak 29.

U postupku provođenja javnog natječaja sustavom otvaranja ponuda, odnosno javne licitacije, vodi se zapisnik u koji se unose mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, broju primljenih ponuda, broju zakašnjelih ponuda i popisu natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijest o povlačenju ponuda, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine te primjedbe natjecatelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik, članovi Povjerenstva, zapisničar te prisutni natjecatelji.

Zapisnik se dostavlja gradonačelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

## **2. Ugovor o zakupu**

### **Članak 30.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se sa zakupnikom u pismenom obliku, na određeno vrijeme od 5 godina.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. iznos zakupnine, način i rok plaćanja te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz javnog natječaja,
12. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

## **3. Prava i obveze ugovornih strana**

### **Članak 31.**

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

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

### **Članak 32.**

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom i to:

- pravodobno plaćati ugovorenu zakupninu,
- poslovni prostor koristiti samo za ugovorenu svrhu,
- snositi režijske troškove i troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika,
- tražiti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor.

### **Članak 33.**

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora, uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac i ostalim opravdanim slučajevima.

Ugovor će se raskinut ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 1. ovog članka.

#### Članak 34.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako ta mogućnost nije posebno ugovorena.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke.

#### Članak 35.

Ukoliko postoji potreba za preinakom, odnosno održavanjem poslovnog prostora te radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu ukoliko poslovni prostor ne koristi.

### 4. Prestanak zakupa

#### Članak 36.

Ugovor prestaje pismenim otkazom koji se dostavlja osobno ili poštom preporučeno.

Ugovor svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava obveze iz ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dan primitka obavijesti o otkazu.

Zakupodavac može otkazati Ugovor u svako doba ako:

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene zakupodavca,
- zakupnik koristi poslovni prostor protivno svrsi koja je ugovorena ili protivno zakonu,
- ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga ne koristi prostor duže od 30 dana,
- ako se poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca čini preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane gradonačelnika.

### III. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

#### Članak 37.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. stavka 1. ove Odluke, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu 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 gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Ivanca (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće).

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 3. stavka 2. ove Odluke, 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 gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, gradonačelniku.

#### Članak 38.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika,
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio 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.

#### Članak 39.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati 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.

Poslovni prostor se može prodati samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 2. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### Članak 40

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 41.

Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku, se neće priznati ulaganja 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 Grada.

#### Članak 42.

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 kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu rok otplate je do godine dana od dana sklapanja ugovora.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

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

#### Članak 43.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada, podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

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

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
  - redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
  - izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
  - potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu i državnom proračunu, ne stariju od 3 mjeseca,
  - izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.
- Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni zahtjev.

#### Članak 44.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog 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 pod uvjetima i u postupku iz članka 37, 38. i 39. ove Odluke:
  - odredbu kojom se kupac obvezuje 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 prodane nekretnine 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.

#### Članak 45.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

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

#### Članak 46.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu, tvrtkama s udjelima u vlasništvu Grada, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 47.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 46. ove Odluke, gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

**V. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA**

Članak 48.

Nadležni upravni odjel uskladiti će s odredbama ove odluke, postojeće zakupe i korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Ivanca, u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove odluke.

Članak 49.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnih prostora ( „ Službeni vjesnik Varaždinske županije“ br. 11/07 )

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom vjesniku Varaždinske županije".

PREDSJEDNICA GRADSKOG  
VIJEĆA IVANEC  
Ksenija Sedlar Đunđek, mag oec.

Obrazloženje  
uz prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Grad Ivanec se očitovanjem na nalaz Državne revizije, Područni ured Varaždin, KLASA: 041-01/15-10/23, URBROJ: 613-07-16-63 od 12. siječnja 2016. obvezao izvršiti usklađivanje odluka glede upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca.

Sukladno navedenom Izvješću bilo je potrebno dopuniti interne akte kojima se propisuju procedure upravljanja nekretninama, donijeti Odluku o zakupu poslovnih prostora, te Strategiju upravljanja nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca.

Nadležno upravno tijelo izvršilo je usklađivanje internih akata, te krenulo sa postupkom izrade Strategije upravljanja nekretninama, a ovim prijedlogom izvršavaju se obveze iz navedenog nalaza.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11; u daljnjem tekstu: Zakon) propisuje postupke zakupa i prodaje poslovnih prostora na području grada Ivanca, Važeća Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Ivanca („Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 9/10) izuzima od reguliranja zakup poslovnih prostora i najam stanova, te je za isto potrebno donijeti posebne odluke, tim više što je navedenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora dozvoljena je prodaja poslovnih prostora u zakupu sadašnjim zakupnicima, zakupnicima odnosno sadašnjim korisnicima poslovnog prostora bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni umanjenoj za neamortizirani dio uz uvjet da sadašnji zakupnik, zakupnik odnosno sadašnji korisnik poslovnog prostora nema dugovanja prema državnom proračunu i proračunu Grada Ivanca.

Poslovni prostor temeljem odredbi Zakona ne može kupiti zakupnik koji je dao prostor u podzakup ili ga prepustio na korištenje drugoj osobi.

Poslovni prostor u zakupu može se prodati na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koju donosi Gradsko vijeće Grada Ivanca na prijedlog Gradonačelnika te se mora javno objaviti. Činjenica što Grad Ivanec nema zaključenih ugovora o zakupu u kojima se obavlja tržišna djelatnost, nije razlog da se odlukom ne predvidi takova mogućnost.

Plaćanje kupoprodajne cijene za slobodne poslovne prostore je jednokratno dok za poslovne prostore u zakupu ovisi o volji kupca, dakle može biti odjednom (rok 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora) ili obročno sukladno odredbama predložene odluke.

Odlukom su previđene obveze kupca te pravo nazadkupnje

Kupac poslovnog prostora mora u narednih 10 godina u njemu obavljati djelatnost i ne smije ga na bilo koji način otuđiti, jer u tom slučaju Grad ima pravo nazadkupnje po cijeni po kojoj je prostor i prodan uz zabilježbu prava nazadkupnje za korist Grada u zemljišnoj knjizi (U zemljišne knjige upisuje se hipoteka za korist Grada kao prodavatelja poslovnoga prostora do konačne otplate ugovorene kupoprodajne cijene ako se plaćanje vrši obročno kao osiguranje plaćanja).

Upravni odjel za lokalnu samoupravu,  
imovinu i javnu nabavu.