



PRIJEDLOG

REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PETROVSKO
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: ...

URBROJ: ...

Petrovsko, ... 2025.

Na temelju članka 6. i članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 15. Statuta Općine Petrovsko („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 21/21), Općinsko vijeće Općine Petrovsko je na ... sjednici, održanoj dana ... 2025. godine, donijelo

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnog
prostora u vlasništvu Općine Petrovsko

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Petrovsko, uvjeti, način i postupak davanja u zakup te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Petrovsko sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrovsko radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

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 poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i Općina Petrovsko i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje, a koriste se u ovoj Odluci, odnose se jednako na muški i ženski rod, neovisno o tome da li su korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, 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 uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila, a garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnom djelatnošću smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Pod sadašnjim zakupnikom sukladno odredbama Zakona 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 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom sukladno odredbama Zakona 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 ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog elaborata. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina utvrđuje se izmjerom.

UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 3.

Poslovnim prostorima koji su u vlasništvu Općine Petrovsko upravlja općinski načelnik Općine Petrovsko sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Statuta Općine Petrovsko te ostalih pozitivnih zakonskih i podzakonskih propisa.

Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Statuta Općine Petrovsko, općinski načelnik u upravljanju poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Petrovsko:

- odlučuje o namjeni poslovnog prostora
- raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj
- imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja koje se sastoji od 3 člana

- donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i davanju u zakup poslovnog prostora
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine Petrovsko te uvjetima zajedničkog ulaganja
- odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika
- odlučuje o prestanku zakupa i drugim pitanjima u vezi zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora

ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Petrovsko daje se u zakup putem javnog natječaja, na određeno ili neodređeno vrijeme, a o čemu odlučuje općinski načelnik Općine Petrovsko odlukom iz članka 3. ove Odluke.

Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Općine Petrovsko može se dati u zakup bez provođenja javnog natječaja pod uvjetima koji su propisani Zakonom o za kupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu 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 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ugovor koji je sklopljen protivno odredbama ovog članka, ništetan je.

Članak 5.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanim obliku te mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak snosi zakupnik.

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

Ugovor koji je sklopljen protivno odredbama ovog članka, ništetan je.

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim i pravnim osobama, u trajanju najmanje jednu, a najduže deset godina.

UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 7.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web stranicama Općine Petrovsko, oglasnoj ploči Općine Petrovsko te na ulaznim vratima poslovnog prostora.

Tekst javnog natječaja obavezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru i to: adresu, oznaku katastarske čestice i površinu u m²
- djelatnost koja se može obavljati u prostoru
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
- početni iznos zakupnine po m² mjesečno
- zakonsko određenje o ostvarivanju prava prednosti
- iznos jamčevine i podatke za njenu uplatu
- pravo sudjelovanja u natječaju
- uputu o sadržaju ponude i dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu
- rok za dostavu ponude i način predaje ponude te naziv i adresu tijela za predaju ponude
- naznaku o mogućnosti uvida u poslovni prostor koji se daje u zakup
- rok za sklapanje ugovora o zakupu
- mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda

Ponude na javni natječaj dostavljaju se u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Petrovsko, Petrovsko 1, 49234 Petrovsko s naznakom: „NE OTVARAJ - PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“ u roku za dostavu ponude navedenom u tekstu javnog natječaja.

Ponuda se može dostaviti preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga, s tim da mora biti predana pružatelju poštanskih usluga najkasnije do isteka roka propisanog javnim natječajem ili se može predati osobno na urudžbeni zapisnik u pisarnici Jedinственог управног одјела Опćине Petrovsko najkasnije do isteka roka propisanog javnim natječajem.

Članak 8.

Visina početne zakupnine određuje se ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora te o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, opremljenosti i stanju u kojem se prostor nalazi.

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

Iznos jamčevine određuje se u visini dvije mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Članak 9.

Odmah nakon raspisivanja javnog natječaja, općinski načelnik će imenovati Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu Povjerenstvo), koje se sastoji od 3 člana koji između sebe biraju predsjednika.

Članak 10.

Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe
- podatke o ponuditelju (ime i prezime, odnosno naziv, adresa, OIB)
- e-mail adresu i broj telefona ponuditelja
- presliku osobne iskaznice za ponuditelje fizičke osobe, odnosno za pravne osobe presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne stariju od 60 dana od dana raspisivanja natječaja iz koje je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je oglašena
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine
- dokaz o uplati jamčevine
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Porezne uprave kojom ponuditelj dokazuje da nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema državnom proračunu, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- potvrdu Općine Petrovsko kojom ponuditelj dokazuje da nema dospjelih i nepodmirenih obveza prema Općini Petrovsko, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde kojom ponuditelj dokazuje pravo prednosti, ne stariju od 60 dana od dana objave javnog natječaja
- drugu dokumentaciju koja je propisana javnim natječajem

Članak 11.

Nakon isteka roka za dostavu ponuda, Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu Povjerenstvo), provodi postupak otvaranja, pregleda i odabira ponuda u vrijeme koje je naznačeno u tekstu javnog natječaja.

Otvaranje ponuda je u pravilu javno te istom mogu prisustvovati ovlašteni predstavnici ponuditelja, osim ukoliko se u natječaju i natječajnoj dokumentaciji izričito napomene da javnog otvaranja neće biti.

Na početku otvaranja ponuda utvrđuje se koliko je ponuda prispjelo i koji su od ponuditelja nazočni.

Po utvrđenju iz prethodnog stavka, Povjerenstvo pristupa otvaranju omotnica, utvrđivanju pravovremenosti i potpunosti ponude te čitanju sadržaja svake ponude.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Povjerenstvo vrši pregled, ocjenu i usporedbu ponuda, o čemu se vodi zapisnik.

Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su pravo prvenstva istaknuti u natječaju, ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.

Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Nepravovremene ponude, ponude koje je podnijela neovlaštena osoba i ponude koje ne sadržavaju isprave navedene u javnom natječaju te prijave fizičkih ili pravnih osoba koje imaju nepodmirena dugovanja prema Općini Petrovsko i/ili proračunu Republike Hrvatske smatraju se nepravovaljanima i neće se uzeti u razmatranje. Povjerenstvo će ponuditelje obavijestiti da njihove ponude nisu uzete u razmatranje s navođenjem razloga.

Ponude koje se utvrde kao valjane, Povjerenstvo razmatra poredbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom. Najpovoljnijom ponudom smatra se ona koja, uz ispunjenje ostalih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine. Ako se na natječaj dostavi samo jedna ponuda, koja se ocijeni kao valjana i pravovremena, Povjerenstvo utvrđuje tu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija. Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provodi se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg od ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će odrediti naknadno te o tome izvijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom, s time da se ponuditelju koji je bio nazočan otvaranju ponuda valjano može priopćiti usmenim putem vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, ukoliko isto bude određeno do okončanja sjednice, te se u tom slučaju takvom ponuditelju neće dostavljati posebna pismena obavijest.

Članak 12.

Usmeno nadmetanje povodi se na način da Povjerenstvo na početku istog utvrđuje koji su ponuditelji sudionici usmenog nadmetanja te čita njihove pismene ponude.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

Najmanji iznos povećanja prvotne pismene ponude iznosi 10% ponuđene mjesečne zakupnine u pismenoj ponudi.

Usmeno nadmetanje okončat će se protekom dvije minute od stavljanja najpovoljnije ponude.

Članak 13.

Na osnovu ocjene pristiglih ponuda Povjerenstvo donosi zaključak o prijedlogu za odabir najpovoljnije ponude i podnosi ga općinskom načelniku, zajedno sa svim pristiglim ponudama i ispravama koje uz njih prilaže radi donošenja konačne odluke.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuditelj.

Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor će se sukladno posebnoj odluci općinskog načelnika, a temeljem prijedloga Povjerenstva pregovori nastaviti sa sljedećim ponuditeljem, ako ga ima, a ako ne, javni natječaj će se ponoviti.

Članak 14.

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana nakon otvaranja ponuda.

Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

Ako ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a natječaj za tu lokaciju će se ponoviti, ako nema drugih zainteresiranih ponuditelja koji su sudjelovali u postupku.

Članak 15.

Odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup sadrži:

- naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor
- naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu, kat. čest.)
- cijenu zakupa po m² mjesečno
- vrijeme trajanja zakupa
- djelatnost (namjenu) koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu
- rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju
- zabranu davanja poslovnog prostora u podzakup
- uputu o pravnom lijeku

UGOVOR O ZAKUPU, PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 16.

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

Ugovor o zakupu sadrži:

- ime, prezime, odnosno naziv ugovornih strana, adresu prebivališta/sjedišta, osobne identifikacijske brojeve ugovornih strana
- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, katastarska čestica, opis prostora i svi podaci na temelju kojih je nedvojbeno moguće utvrditi o kojem se prostoru radi)
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja te odredbe o promjeni djelatnosti
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te plaćanju režijskih usluga (električna energija, plin, voda, odvoz smeća)
- odredbe o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i popravaka
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen
- iznos mjesečne zakupnine po m² te rokovi plaćanja
- pretpostavke pod kojima je moguće izmijeniti iznos i način izmjene zakupnine
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup
- odredbe o prestanku ugovora, o otkazu i otkaznim rokovima
- odredbu o sastavljanju zapisnika o primopredaji poslovnog prostora koji se sastavlja prilikom izrađuje kod zasnivanja i prestanka zakupa
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpise ugovornih strana
- ostala međusobna prava i obveze ugovornih strana

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

Članak 17.

Odabrani ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o zakupu u roku 5 dana od dana kad je pozvan na potpisivanje ugovora. Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora, te će se pozvati idući najpovoljniji ponuditelj na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 18.

Prilikom predaje poslovnog prostora u posjed zakupniku sastavlja se zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s opisom stanja poslovnog prostora i popisa predmeta koji se u njemu nalaze.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora kod javnog bilježnika te sastavljanja primopredajnog zapisnika.

Članak 19.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno, zakupnik može dati trećoj osobi pravo na korištenje dio prostora samo na temelju posebne suglasnosti općinskog načelnika u kojoj se definira način i vremenski period korištenja.

Ako je zakupnik poslovni prostor dao u podzakup ili dio poslovnog prostora na korištenje suprotno odredbama ugovora i ove odluke, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 20.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

U slučajevima kad je zakupnik na temelju prethodnog pisanog odobrenja gradonačelnika uložio vlastita sredstva u uređenje zakupljenog prostora, visina zakupnine može se kroz određeno vrijeme trajanja zakupa umanjiti za visinu uložених sredstava. Visina uložених sredstava dokazuje se vjerodostojnom dokumentacijom (računima, ugovorom, okončanom situacijom).

Ako zakupnik uložі vlastita sredstva u poslovni prostor bez prethodnog pisanog odobrenja općinskog načelnika, nema pravo na povrat uložених sredstava.

U slučaju prestanka ugovora uzrokovanim od strane zakupnika, zakupnik nema pravo povrata sredstava uložених u poslovni prostor.

Članak 21.

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

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezano za korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, vodu, plin, odvoz smeća, telefon, Internet, vodnu i komunalnu naknadu).

Članak 22.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

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

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

Članak 23.

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje posebnom odlukom općinski načelnik.

Promjena djelatnosti može se odobriti pod sljedećim uvjetima;

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti
- da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložениh sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti
- da zakupnik nije već izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prijeboj sa zakupninom,
- da zakupnik uredno plaća zakupninu

Članak 24.

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

TRAJANJE UGOVORA, PRESTANAK ZAKUPA I OTKAZ UGOVORA

Članak 25.

Ugovor o zakupu može se sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme.

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

Ugovor o zakupu koji je sklopljen na neodređeno vrijeme može prestati otkazom ili sporazumom ugovornih strana. Ugovor o zakupu se otkazuje putem javnog bilježnika, s time da ne može temeljem otkaza prestati prije isteka 1 godine od dana sklapanja ugovora, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Neovisno o tome da li je ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom o zakupu ili postupajući protivno odredbama ove Odluke ili zakona.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa i u slučaju:

- 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 odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten
- ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane općinskog načelnika

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu, posebice 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.

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

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana otkaza te se otkaz može dati samo prvog dana u mjesecu, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Članak 26.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju smrti zakupnika njegovi nasljednici (bračni drug, izvanbračni drug, djeca, unuci, posvojenici i pastorc zakupnika) mogu stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmire dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da nastave koristiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost.

U slučaju promjene pravnog položaja zakupnika pravna osoba koja nastane tom promjenom može stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmiri dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Petrovsko može se prodati:

- sadašnjem zakupniku, odnosno 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 godina
- sadašnjem korisniku, odnosno korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora ima i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Petrovsko u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Petrovsko, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Petrovsko, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Petrovsko i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom 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 neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika ili
- 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

Iznimno poslovni prostor se može 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, 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 pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 28.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Petrovsko.

Članak 29.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Jedinostvenom upravnom odjelu Općine Petrovsko.

Članak 30.

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 31.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

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

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 vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 32.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti isplatom u cijelosti ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Svi uvjeti i način plaćanja definirani su Zakonom.

Članak 33.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora 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:
 - 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 nazad kupnje 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 nazad kupnje, 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 dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 34.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Petrovsko, 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 35.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Na sva pitanja koja nisu uređena odredbama ove Odluke primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23).

Članak 37.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Petrovsko („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije” broj 10/15).

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana nakon objave u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Davor Bešenski