Na temelju članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine NN br. 125/11) i članka 32. Statuta Grada Ogulina ("Službeni vjesnik" Brodsko-posavske županije br. 5/01, 08/06, 08/07, 11/09 i 5/13) Gradsko vijeće Grada Ogulina na svojoj 32. sjednici, održanoj 26. lipnja 2019. godine, donosi:

O D L U K U
o uvjetima i postupku zakupa i kupoprodaje
poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ogulina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se: raspisivanje i provođenje zakupa poslovnog prostora, mrtvačnice, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Ogulina (u daljnjem tekstu: Grad), zakup poslovnih prostora na krajnjem Gradu ima pravo korištenja i kupnje poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i Republike Hrvatske u Gradu.
(2) Ova se Odluka ne primjenjuje na sklapanje pretvorenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora za nama nastupno, a čije korištenje ne traje dulje od 30 dana.
(3) Pod kupoprodajom poslovnog prostora smatra se i prodaja vrijednosnog dijela na udruženom poslovnom prostoru.

Članak 2.

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

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

(1) Poslovni prostori u vlasništvu Grada, kao i poslovni prostori krajnjeg Grada označeni, daju se u zakup na temelju javnog natječaja.
(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora se sklapa bez javnog natječaja u slučaju kada ga sklapaju nadležne Republike Hrvatske i Grada, udruge poboljšanje (regionalne) samoupravu, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, udruzne pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samoupravu, ako je to u cilju uporabe, gospodarenja i zaštite nepotrebe vjerskih gradnji.
(3) Grad u. iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, pomoćni sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora bez javnog natječaja, ako je to u interesu ostvarivanja prijelaza prava korištenja kuće u poljoprivrednu izvršnu obvezu ili ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.
(4) Ako nadležni odjeljak ne prihvati poziv iz stavka 3. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos (ili prvotni zakupac) nakon roka na koji je ugovor sklopljen, u Gradu ili, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, u roku od 30 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, ne smije biti od strane zakupnika koji je prenesio zakupnog koji je prenesio zakupnika zakupnika iz stavka 3. ovog članka, ako je on u posjedu nastavio obavljanje iste djelatnosti.
(5) Ova Odluka se primjenjuje na sklapanje pretvorenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora nak sklaćenog najmova, poslovnika, poslovanja, najprimanja, ishođenja i ostvarivanja prava na kupnju, te na sklapanje ugovora o zakupu, u slučaju kada se ne radi o sklapanju, kotrcalo poslovnog prostora pomoć zemalja-najmoksa natečaka u kupnja i rezi, najkasnije 8 dana prije sklćenoga, u krajej zamalto najmoksi natečaka ostalaje Odlukom. Odluka o vrsta najmoksi za pretvorenu korištenje poslovnog prostora ili ovog članka donosi upravnik natečaka.

Članak 4.

(1) Zakup poslovnog prostora iznosite se upravnom ili zakupu.
(2) Ako se radi o zakupu, ugovor o zakupu sklapa se s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dosegnila najmoksnu dobrota pravna Gradu kao i obveze koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (vode, struju, ...) osim ako ništjoje nitibrem najprije plaćanje navedenih obveza, pod uvjetom da se fizika ili pravna osoba pridržava ostava plaćanja.

(8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (ovjeravanjem) po javnom bilježniku.
(9) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama stavka 2. i 3. ovog članka ništetan je.
(10) Ugovor o zakupu u ime Općine potpisuje načelnik uz prethodnu kupu ponuda.
(11) Općina je dužna primjenjivati ugovore o zakupu donesenih nadležnoj Povjerenoj upravi.

Članak 5.

(1) Ugovor o zakupu treba sadržavati:
1. naznaku ugovornih strana,
2. naziv i vrijeme sklapanja ugovora,
3. opis i veličinu poslovnog prostora,
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. visinu ugovorene najniže zakupnine,
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih uređaja u zgradi, te neljudskim tretiranju (vuda, otpad i sl.), koji se plaćaju po sukcesivna dospijeća izdi, te o plaćanju troškova tekućeg i investicijskog,
7. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
9. odredbe da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do dvoreg (10) u mjesecu,
10. odredbe da se zakupnina ne smije mijenjati za vrijeme trajanja ugovora, osim u slučaju promjene zakupnine koja mora nedjeljiti u cijelu trajanje zakupa prema zakonu o najmu poslovnih zakupnina i u kojem slučaju se izdaje novo ugovora o zakupu,
11. odredbe o povlaštenja ugovora o zakupu, posebno ulazak i ulazaznu odnosima,
12. odredbe da zakupnik ima pravo u vlastitom cinaju,
13. odredbe da zakupnik mora voditi poradnice o poslovnom prostoru bez posebnog pisane suglasnosti zakupodavca,
14. odredbe da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i prirediti ga upravnomu nadzoru u vlastitom trošku bez pravo da se poravna na prvom idućem nadzoru,
15. odredbe da zakupnik nema pravo poslovni prostor di dio poslovnog prostora dati u podnajam bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
16. odredbe da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana uspostavje obrta, pravne osobe di sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu preslike o pravnu osobu, rješenje, ugovor o osnivu, broj žiro-računa i OIB-a, temeljem kojih podataka se ne sankcium ugovora o zakupu pomoću ovlaštenog zakonodavca,
17. odredbe da se ugovor o zakupu sklopa kao svrhna ispuvra u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
18. i drugo odredbe ako su u javnom nadzirju potrebne.

Članak 6.

(1) Prilikom izrade zakupnine za javni natječaj za zakup, i za produženje ugovora o zakupu na neodređeno zakupodavac utvrđuje ut prema poslovnim prostorima u dojem te poslovni prostor nakon, prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, te prema poslovnoj prostoru i ostali uvjeti iz ovog Pravilnika.
(2) Ugovoje o utvrđivanju početnih cijena zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine koji se daju u zakup čiji privremeno korištenje donesi upravnik načelnik, uz suglasnost Općinskog vijeća.
(3) U posebnim slučajevima, upravnik načelnik može poraditeti Zaključkom odredbe cijeva zakupnine za poslovne prostore koji se daju u zakupnine iz Kriterija iz članka 5. ovog članka i to pod kumulativnim uvjetima:

Članak 7.

(1) Natječaju poslovnog prostora mali obavljanje odredbom djelatnosti utvrđuje Odlukom upravnik načelnik.
(2) Iznimno, Općinska vijeće može propisati da se poslovni prostor u gradnaru u određenim ulicama, djelovima ulica di na određenim trgovima može koristiti za obavljanje same odredbom djelatnosti.

Članak 8.

(1) Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

(2) Ako zakupnik koristi poslovni prostor iz članka 7. ove Odluke za obavljanje djelatnosti koja nije ugostiteljska, ugostitelj u zakupu ne pokrivaju troškove vododa, a Općina za ostporuć novi poslovni prostor za obavanje u zakupu poslovnog prostora na kojem zanuji zakupnik nema primjerenog poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bakar.

(3) Sukladno sa pravom zakupa zakupnika, ugostitelj natječuje uredu, osim za poslovni prostor iz članka 7. ove Odluke, zahtjevi prosapnom ili predstavnje djelatnosti pod uvjetom da:

— zakupnik podnosi svu dogovaraju prema Općini natječujući zakupnika i sniziti troškove uređenja poslovnog prostora, osim,

— zakupnik poštuje prvotnim ugovor zakupnine ukoliko nova djelatnost spada u vrši razred pikovaja.

(4) U slučaju izuprse iz dopune zamjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na poramđenju prostora.

Članak 9.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovorio.

(2) Ukoliko se poslovni prostor ili dio poslovnog prostora daje u podzakup, zakupnik je obvezan podnijeti zahjev u temu pisanim putem, opisnikom mešetnika.

(3) Na ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način se primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnog prostora.

(4) Ugovor o podzakupu ne smije biti sklopljen, te zaseverse zakup na temelju ovjeru iz te odredbe, ne osim dati poslovni prostor u podzakup.

Članak 10.

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno.

(2) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako ima ta ulaganja nije Općina priznala kao smanjenje visine zakupnine.

III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

Članak 11.

(1) Odluku o neposrednoj javnoj natječaju za zakup poslovnog prostora donosi upravnik mešetnik, na temelju ovlaštenja Upravnog vijeća.

(2) Odlukom o provođenju javnog natječaja iz stavka utvrđuje se djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m², dužina trajanja zakupa, kao i ostali uvjeti natječaja.

(3) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja upravnik mešetnik donosi na prijedlog Povjerenstva za zakup i prodaju nekretnina u vlasništvu Općine Bakar-Ije (u nastavku: *Povjerenstvo*).

(4) Povjerenstvo se sastoji od 3 (tri) člana.

(5) Stručne i administrativne poslove za Povjerenstvo obavlja službenik Jedinstvenog upravnog odjela Općine Bakar-Ije.

Članak 12.

(1) Na temelju odluke upravnika mešetnika raspisuje se neposrednog natječaja za zakup objavljuje se u javnom glasilu i na oglasnoj ploči Općine Bakar-Ije.

(2) Rok za podnošenje ponuda iznosi najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave na web stranicama Općine Bakar-Ije.

Članak 13.

(1) Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja se u prostoru obavlja,
3. početni iznos zakupnine mjesečno po m²
4. rok na koji se zasniva pravo na zakup ili zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. podatak o tome koje sve isprave pisanih ponuda treba prožu,
7. iznos jamčevine koja treba uplatiti svaki sudionik natječaja,

8. vrijeme kada se može pregledati predmet ponude,
9. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
10. odredbe da su najlošije ne može zadržavati natjecateljj koji je bilo kojem otvorenu ima pravo nazočiti otvaranju ponuda,
11. odredbe da je promatračima natjecateljja dozlno nejkasnije do otvaranja ponude Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć izdanu od zakonskog zastupnika), ako natjecateljj želje u otvaranju osobno prisustvovati,
12. odredbe da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti o izboru najpovoljniju ponudbeju dostaviti ugovor o zadaqvi i pravati pravkvim putem, dva potvrđenim primjerkom ugovora na potvrdu jamstvenog
13. odredbe da se ponude koje nisu u skladu s ovim Pozivom, te, ukoliko zaiteum ponudbel nije takovim putem da pregleda predmet pretrge u tijeku natjecaja ili nije bio informiran o tome da kontrolpenim u slučaju sdsutnosti gdovpravo na pravni pmtetvim,
14. odredbe o evntualnom pravu pretvorbe ili dokapnje ugovora o zadaqvi,
15. odredbe o načinu reagiranja plaćanja ugovorene zakapnine (impresa, garantni polog, bankovna garancija, ili drugo),
16. odredbe da se natjecatjeqr i neprovedbene ponude neće razmatrati,
17. odredbe o načinu i roku dostave zaštjetka o odabiru najpovoljniju ponuditelja svim natjecateljima,
18. odredbe da je budući zakapnik dužan pkiaiti ugovorene zakapnine unaprijed, najkasnije do 30-ega dana u mjesecu za tekući mjesec,
19. odredbe o pobrojavanju prvenstva ili ostajnuje koja onda uvjetiti tijekom trajanja zakapa prema nilkoi ugkovskog natečbeka,
20. odredbe o drugim pravilima svjetima natjecaja prema odluci upućenog natečbeka.

Članak 14.

(1) Pisana ponuda za natjecateqr u natjecaju mora sadržavati:
— ime i prezime ili naziv ponuditelja, OIB i tečno adresu,
— ime i prezime ili naziv OIB i tečno adresu, te ime i prezime, te mnemotemu adresom ili nazivkatastarski broj, odabrane nazivu lokacije iz natječaja,
— pobrojavanje djelatnosti navedene u natječaju, ili ukoliko nita nije odrađena, opis djelatnosti koje za natjecateljj obavljajuće predmetom pretrge,
— ponudbeni iznos najnižim zakapnine,
— rok valjanosti ponude (najmanje 60 dana),
— broj žiro-računa, tekućeg računa ili d. ra pravni jmetvrtne,
— potvrdu dokazu pravne sposobnosti (izvoba rekaznica, izvadak iz sudskog ili obrtnog registra i sl.),
— BON 2/ SOL 2 za ponuditelje koji su u plaćenom pretrgu,
— izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete natječaja navedene u ovom Općinskom pozivu(ako i dokaz o plaćenim ostalim troškovima koji potječuju iz kontrlirnga pravima (vrada, ostalo, ...)
— ostala propisana dokumentacija.

(2) U slučaju da na natječaju natječaje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužan je dostavite dokaz o ostvarenom svojstvu sukladno zakonu i drugim propisima, te ukoliko ne dostavi dokaz o ostvarenom svojstvu ne ostvaruje kao kategorija iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 15.

(1) Postupak otvaranja pristgrlih ponuda provodi Povjerenstvo.
(2) Otvaranje ponuda nije javno.
(3) Otvaranje pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecateljj koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.
(4) Ponude se otvaraju prema redoslijedu njihova zaprimanja.
(5) Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, pravo i dana od svake koja onda utvrđivanoj u natječaju.
(6) Svi podaci o ponudama unose se u zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim ponuđenim koji su predmet natječaja, početnoj visini zakapnine, podnesenim ponudama i ponuđačima, te ponuđenoj visini zakapnine.

(7) Protuzakonito uklanjanje prava ovisnih o potrepštinama, te pravo-prigovora na vlasPrvopotnostva.
(8) Eventualno prigovori se mogu uputiti Povjerenstvu u pisanom obliku u roku od 3 dana nakon otvaranja ponude. O prigovorima vjećaoo općinski načelnik.

Članak 16.

(1) Ukoliko na natječaju natječaju osobe koje temeljem zakonskih propisa ili sukladno javnoj natječaju, imaju prvenstvoo pravo na sklapanje ugovora o zakupu poljoprivrednog poslova, bit će na pismenom putnu ostavljaćem dio se ispunu vlastoručnoga vrag pravo u roku od 5 dana, zaštićenjati od dana dostavljanje pismene obavijesti.

Članak 17.

(1) Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, nakon provjerenoga uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.
(2) Povjerstvoo pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako u urjetima natječaja za poslovnim prekvrsa prostor ponudeni nema nadležni zakupnik ili korisnik, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako su ispunili uvjete natječaja, a ako takvih osoba nema, ugovor se sklapa s osobama koje ispunjavaju uvjete natječaja, ako nisu korisnici stambene ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo-prenositve na drugoga.
(3) Najpovoljniji ponuditelj koji ponudu nije prihvatio, vratit će se pismenim u roku od 30 dana nakon isteka općinski načelnik donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.
(4) Najpovoljniju tju je ponudu pitivatcma ponitevina te se uračunati u zakupnina.
(5) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja natječaju općinskog načelnika o izboru za najpovoljniju ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 18.

(1) Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi općinski načelnik.
(2) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne sklopi ugovor u roku od dana dostave obavijesti o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.
(3) U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 19.

(1) Općina je dužna predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom.
(2) Ako zakupnik u roku od 15 dana od dana primanja poziva ne preuzme poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u roku prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
(3) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sačinjuju zapisnik u kojiu se unese podaci o stanju poslovnog prostora i eventualno primjenjeni roli u kojem se nalaziteli radovi u poslovnom prostoru nanje stvari.

IV. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA

Članak 20.

(1) Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati u ispravnu ga poštujem dobrog gospodarstvenika obavljanja u svrhu ugovorenu djelatnosti.

Članak 21.

(1) Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Općine mijenjati ugovorenu namjenu niti prekinuti uređenja poslovnog prostora.
(2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka Općina ima pravo na naknadu štete.
(3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili koje su nastale kao posljedica njegovog nepažljivog ponašanja.
(4) Zakupnik je dužan omogućiti Općini neometanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 22.

(1) Za vrijeme trajanja zadaće Općina ima pravo vršiti nadzor u svrhu osiguranja pravilnosti provođenja postupaka, a posebno nadzor nad gradnjom prevrtljamna, sekvestracijom predmeta vjerodaj, korištenja, kao i eventualnog nedopuštenog ugnade i drugo slično nadzor.

(2) Ukoliko zakupnik ima suvlasnika u predmetnom objektu pravo obavijestiti zakupnika o vrsti, obimu i datuma nadzora, te prisustvovati istom nadzoru.

(3) Zakupnik je dužan omogućiti Općini neometano obavljanje nadzora u prostoru, odnosno u slučaju vrši nadzor na sekvestracijuvj ugnade, - predmetni prostor pouđeti Općini odmah od nadzo i ćinuti u roku od dva mjeseca od dana donošenja obavijesti o prestanku nadzora.

(4) Ukoliko ne dozvoli nadzor u roku od 8 dana od dana dostavljanja obavijesti iz članka 2. ovog članka Zakonski uporan je zakupac i u takvim slučaj i ima pravo obavijestiti zakupodavca.

(5) U slučaju - iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u dužnjem roku od 8 dana od prošnje obavijesti, prostor predati u posjed Općini, bez pravo na naknadu štete ili drugi iznadže dobiti.

Članak 23.

(1) Za vrijeme trajanja zadaće u prostoru iz članka 22. stavak 1. ovog Ugovora, koji podaje na korć Općini, u dvog krajlo zakupnik nije ovogo korišćtiti pozćtoro prostor ili je istog samo djelomćno korišćtiti, osim ako nadzor ima izuzćtan ćlog obćlmosti za koje Općina nije odgovoran.

(2) Istomo zakupnik ima pravo na naknadu štete dvog iznadže dobiti dvog zadaće iz članka 22 u slučaju iz stavka 1. ovog članka ako Općina ne ćrvrši ne nadzćma u roku navedenom u obavijćti, osim ako nadzćma ima izuzćtan ćlog obćlmosti za koje Općina nije odgovoran.

(3) Ako se radi o nadzćma u pozćtćnom prostoru koji samo djelomćno ugnađćvaju pozćtoma zakupnik ima pravo na naknadu štete u ćnosu na ugnađćvanu pozćtćnu.

(4) U slučaju vrši nadzćma na sekvestracijuj ili nedopuštenoj ugnadi, kada - zakupnik nije mogao korišćti pozćtoro prostor jer je istog - prostor Općini, zakupnik nije dužan plććati zakupnim za pozćtćni prostor.

Članak 24.

(1) Ukoliko zakupnik ima suvlasnika u pozćtćnom prostoru obavćjći bćlo kćććr nadzćr na nedopuštćji i sekvestracijuj pozćtćnog prostora, dužan je zakupodćvcu pudćpćti pravo zakćpćr u krćjem mora ććć

Članak 26.

(1) Nakonada za utvrđivanje uvjeta priključca, odnosno minimalnih tehničkih i drugih uvjeta koji moraju biti ispunjeni za ostvarivanje sporednog djelatnosti, pod uvjetima da nakonadi nema duga za ostvarenu sporednu djelatnost, iznosi:

1. priključak niskonaponske mreže, za objekte sadrže:
   1. stambeno-poslovni prostor, osim navedenih u točki 2.,
   2. zgradnju sustavnog tvora,
   3. zgradnju pada, zida i ograde,
   4. sadrži ima kuću,
   5. sadrži ima garažu,
   6. poslovni sadrži, a iznosi u minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za ostvarenu sporednu djelatnost ako je to predviđeno sporednom u zahtjevu.

Članak 27.

(1) Po utvrđenim sadržima nakonadi je dužan zatražiti Upravno tijelo Općine podnijeti zahtjev za priključenje i provesti ukloniti tehničku, te ne zahtjev dostavili ekonomske uloženje i cestane za izvedene radove, te dokaze o plaćanju nešk.

(2) Nakonada mora ispunjavati tehničke uvjete za zahtjeve izvanse izvedenim kolektivnim cestova prema tehničkim propisima i pravilima.

(3) Za radove koji nisu bio vidljivi po navedenim uplaćenu izvedbuje, nakonadi je dužan tijekom obavljanja nešk pozvati nakonadnica, kako bi se utvrdilom uvjeta da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 28.

(1) Odobrenje izuzeo uredituva vrsta se nakonadne na mešk da se ista prebacje s digitom izuzeo sporedne nakonadne u visini od 50% do tužbe zahtjevnog iznosa.

(2) Iznimno ako je nakonadnu iznos za manje ukupnoga u iznosu koji se neće moći prebiti na mešk iz stavka 1. ovog članka, nakonadnu je dužan uplatiti u cijelosti, a opisnik mešk mešk nakonde i mši iznos od 50% iznosa sporedne nakonadnu na prebiljenje.

(3) Kada se mali o nakonadnim za kojima je nakonadnu sporednu po prvobitnoj cijeni nakonde, posebnim slučaju, neopćenu i A) mišnu se prošasta nakonada prebiljenje u odnosu na komercijalnu cijenu prema Rješenju o utvrđivanju posebnih cijena nakonadnu za predmetne poslove koji se dužna nakonadnim prenoj neiznosi.

Članak 29.

(1) Prema na nakonde utvrđenih uredituva nakonadu izdanoj izdanoj izdanoj, nakonnu prirodnoje nanajmi podrženog prostora, nema nakonadnik koji sukladno članku 24. ove Odluke, nije podnio pisani zahtjev da nije dobio pisanu suglasnost.

Članak 30.

(1) Na odluku Jedinstvenog upravnog odjela Upravnog nakonadnik ima pravo uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana obavijesti izvršenog uvjeta nakonada.

(2) O prigovoru odlučuje upravnik navedeni. Odluka upravnog navedenja je konačna.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može biti otkaznjen na neodređeno vrijeme.

(2) Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, ako drugu ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 32.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazljiva na neodređeno vrijeme prestaje vaći istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

(2) Iznimno se može zakupnika poslovnog prostora, koji u prijepisnici izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije u roku od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen pomoćiti sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 3. stavak 3. i 4. ove odluke.

(3) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

Članak 33.

(1) Općina će otkazati ugovor o zakupu u slučaju dobe bez obrira na ugovorene dvanaestomjesečne odredbe o trajanju zakupa, ako i prije pisanog obavijesti zakupnik:
— koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili ima namjeru zaustaviti štetu koristeći ga bez dužne pažnje
— izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
— ne plaća zakupninu u roku od najmanje 15 dana od dana primitka pisane opomene,
— ne plaća i kaznbenopravnu prekršajnu sankciju, bez zapećaćenog zahtjeva, duže od 2 mjeseca,
— bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca ustupa prostor ili prenosi u poslovnom prostoru krijesu ne manja vanjski vjeđeć, konstrukcije, prvrćina i nanipuje poslovnog prostora, postpuđivanje prostora i sl.

(2) Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:
— kada je dunov udbiđa da ne u poslovnom prostoru obavljati djelatnost Općine ili institucije u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine,
— ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili oštećenosti nema uklonit.

Članak 34.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučenom ili osobnom putem poruog bilje ljuka.
(2) Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza.
(3) U slučaju nenaplatne dostave, dostava se smatrati uredno izvršenom danom prvoga neuspjelog pokušaja dostave. U slučaju da zakupnik ne prijavi promjenu adrese ili da prijavi pisanim izvještim Općini, ili adresa ispišlita na poziv nešte i obrisale, a ne žitelje osobe adresa perbiocilito.

Članak 35.

(1) Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem je primio, uključujući u stanju uredenosti za koje je zakupnik dobro nadoada za ukloćenu uredbiva.
(2) Općina nije dužna zakupniku nadoknaditi troškove ulaganja u adaptacija i rekonstrukcija poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom di korisnjem zakupnika.

Članak 36.

(1) Prilikom predaje zapuđenog poslovnog prostora zaćetrlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u trenutku predaje.
(2) Ako je dilkom predaje nije sačinjeno zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 37.

(1) Zakup se prestaje kad teče mrtve kopćijem di pri drugoj ostavi stečine prave vlasnikva od Općine.
(2) U slučaju iz stavka 1 ovog članka teče mrtve etape u parce i obvezne zakupodavca.

Članak 38.

(1) Zakup se prestaje smrću, udomom promjenom pravnog poblicja zakupnika ako ugovorom nije drugačije utvrđeno.
(2) U slučaju iz stavka 1 ovog članka nasljednici koji posnanne obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, udomom pravo zjednice ctiqeqa u parce i obvezni zakupnika.

Članak 39.

(1) Za ćpćiravanje opsa iznosiu Općine i Zakupnika v mednarbnim pravima i obveziama iz ugovora o zakupu te za ispuđujnje poslovnog prostora nitrobiže se mjesna nadležnost stvarna nadležnog suda u Slavonskom Brodu.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 40.

(1) Općina može poslovni prostor u vlasništvu prodati zadržajno zainteresiranoj osobi, koji nije izvršena ili obnova iz sporova o zakupu i drugo financijske obveze prema upravnom proračunu, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji se ne prosuđuju. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće na prijedlog upravnog tijela.

(2) Pod zainteresiranom osobom iz stavka 1. ovog članka smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru ugovorenu djelatnost, ako taj prostor koristi neprekidno u trajanju od najmanje pet (5) godina.

(3) Pod zadržajno korištenim iz stavka 2. ovog članka smatra se korisnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji u prethodnom razdoblju nije imao dugovanja po osnovi zakupnine te nije vodi postupak radi ispraznjenja i prodaje poslovnog prostora, i koji koristi prostor koji je predmet kupoprodaje najmanje pet (5) godina.

(4) Ako se kupuje poslovni prostor iz stavka 1. i 2. ovog članka podnesu u roku od 90 dana od javnog poziva popisu poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sljedeća natječaja:

(5) Istekom od roka iz stavka 1. ovog članka pozivu na kupnju poslovnog prostora može uzvratiti zakupnik koji je nakon zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je poslovni prostor koristio u najmanje u zakupu i drugo obveze prema upravnom proračunu koji je :

— pali kao ne u zakupnom odnosu sa Općinom u akupnom nepodmirenom trajanju od pet (5) godina,

— kao neiskorišteni otvoreni nazivi te vulkanje ulice di kao ulice obnižljivog domaćinstva prostora ulei, a koje je u zakupnom odnosu sa Općinom u akupnom nepodmirenom trajanju od pet (5) godina, a uz to je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina,

— nemoc nepovlić prijeđaj poslovne : prostor koji je korišten dug poviđa tog prostora u vlasništvu prijeđaju vlasnika u akupnom nepodmirenom trajanju od pet (5) godina, a uz to je zakupnik prostora u kraćem trajanju od pet (5) godina.

(6) Iznimno od stavka 1. ovog članka Općina može poslovni prostor prodati zadržajno korištenu osobi koja je u zakupnom odnosu sa Općinom u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je prethodno sklopljenog ugovora o zakupu krajem je poviđa zaljenuti. U toto slučaju poslovni prostor Općina može prodati samo ako je isti za cijeli period korištenja prostora plaćao zakunnin te korištenje i zakupnine te ako je prostor u zakupnom odnosu u kraćem trajanju, osim ako drugi zakup po osnovi korištenja poslovnog prostora podnesi u cijelosti najmlađe u zakonskim rokovim kamatama prije sklapanja kupoprodajnog ugovora.

Članak 41.

(1) Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je ili čini u podstanju ili na temelju bile koje drugo pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Članak 42.

(1) Općina zadržava pravo, da sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99,22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09), i članka 32. i 33. Statuta Općine Podgorač („Službeni vjesnik" Broj 6/09 i „Službeni vjesnik" Broj 6/ 2011.), prije ponude na prodaju zatečenih poslovnih prostora u vlasni vlasništvu koji su predmet ili u korištenju:

(2) Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka donosi upravnik nadležnih odnosno Općinsko vijeće, ovisno o visini prodajne vrijednosti poslovnog prostora.

(3) Uvjete javnog natječaj za prodaju poslovnih prostora, osobito uvjete plaćanja kupoprodajne cijene prostornim odlukom odredituje upravnik nadležnih odnosno, ovisno o visini prodajne vrijednosti poslovnog prostora, Općinsko vijeće.

Članak 43.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine prodaje se po tržišnoj cijeni.
(2) Tržišna cijena iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se temeljem knjige prometnih vrijednosti izvršnih graditelja ili procjenom ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, ovisno o tome koja je od navedenih vrijednosti niža.
(3) Sukladno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje zadržavajući zakupnika, odnosno zadržavajući korisnika, pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje zakupniku, odnosno zadržavajući korisniku, u slučaju kada se prodaje korisniku, koji su bili od stjecanja na njihovu ruku vrijednosti poslovnog prostora, u iznosu od 50% vrijednosti utvrđene u skladu s ovim člankom, uz uvjet da se ne mijenja namjena poslovnog prostora.
(4) Pravo na primjenu uvećanih uvjeta iz stavka 3. ovog članka nema zakupnik ili zadržani korisnik, koji nije u vlasništvu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka nema zakupnik ili zadržani korisnik, koji nije ispunio obveze prema Općini po ugovoru o zakupu poslovnog prostora ili Općini ne pošteno ulagao ili nije u zakupnine ili kao kompenzaciju za ulaganja.
(5) Tržišna vrijednost uvećanih uvjeta zakupnika, zadržanog zakupnika, odnosno zadržanog korisnika poslovnog prostora utvrđuje sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, na bilo ovlašćenik sudskih vještaka koje Općina odabere.

Članak 44.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno prema ovoj Odluci.
(2) Kada se plaćanje kupoprodajne cijene ugovara odjednom rok uplate je 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora na obročno otplate uplata rate ne smije biti duži od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora.
(3) Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu se primjenjuje ne odredba članka 42. stavak 2. ove Odluke.
(4) Kamatna stopa na ukupne obročne otplate je 0% godišnje.
(5) Kupoprodajna cijena poslovnog prostora uz obročnu otplatu vezuje se uz EURIBOR i plaća u obročnim potraživanjima po uvećanju tečaja Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 45.

(1) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora treba sadržavati:
a) izjavu kupca kojom osiđ svojoj obaviješten imena u korist Općine, dopuštu upis zalednog prava kupca u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje (hipotekarna izjava);
b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje zadržavajući zakupnika, odnosno zadržavajući korisnika pod uvjetima i u postupku iz članka 40. ove Odluke i:
— odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora ne smije otuđiti poslovni prostor bez prethodne suglasnosti Općine,
— izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za razdoblje od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist Općine,
— izjavu kupca da dopušta zabilježbu prava uzasklađivanja prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kupcu je i prodana u korist Općine ukoliko kupac nije prodo prije isteka roka od 10 godina od dana sklapanja ugovora,
— odredbu kojom predmetnoj poslovnog prostora, u slučaju da kupac poslovne otuđuje djelomice u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo uzasklađivanja prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kupcu je i prodana,
— izjavu kupca da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi za razdoblje od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo uzasklađivanja da dopušta zabilježbu prava uzasklađivanja prodanog poslovnog prostora u korist Općine.
(2) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sačinjen u pisanom obliku i potvrđen (ovjeravanje) po javnom bilježniku.
(3) Općina je dužna potraživati ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora dostavivši nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 46.

(1) Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora iz članka 3. ove Odluke dostavljaju se Jedinstvenom upravnom odjelu Općine.

Članak 47.

(1) Odluka o kapitalnoj pomoćnoj prostoru donosi općinski načelnik sukladno Općinskoj vijeću, ovisno o visini pomoćnog prostora.

(2) Pomoćno prostor ne može prodati Službaj ili poznaj osobi koja ima drugačiju nepodobnosu za stanovanje. U slučaju da se ne ispuni ugovor o kapitalnoj pomoćnoj prostoru, Službaj ili drugi ovlašteni prostitut ovlašteni su ovaj prostor ukloniti na svoju cenu i na svoju odgovornost. Ako se prostor ne ukloni do roka koji je za to dan, Službaj ili poznaj osobi koja je ovlašteni za to ne plaćaju.

Članak 48.

(1) Na temelju odluke o kapitalnoj pomoćnoj prostoru iz članka 46. ove Odluke općinski načelnik, sukosno osobu koja ovo čini i kupac, sklopit se u roku od dvosedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kapitalnoj pomoćnoj prostoru.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

(1) Po zakonitosu ove Odluke Općina može dovrši u zalogu pomoćnoe prostore koji su bili u dmvlasnom vlasništvu i poznata korištenja Općine u kojo se vode postupci na temelju Zakona o sudnosti za imovine nikoste za vojnose jugoslavenske komunističke vladevine, do provesnačnog okončanja ih postupaka.

Članak 50.

(1) Pomoćna i svrhni prostoci koji nisu predviđeni akontaci do stupanja na snagu ove Odluke dovrši ili se po zakonitosu ove Odluke.

Članak 51.

(1) Ova Odluka stupa na snaga osmoga dana od dana objave u "Službenom vjesniku" *Brodsko-posavske Županije*.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BUKOVLJE

KLASA:021-05/15-01/1A
URBROJ: 2178/15-02-15-1
Bukovlje, 24. lipnja 2015.g.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
Danijel Kovačević

Dostaviti:
1. *Uredu upravna OV,*
2. *Glasnik "Službeni vjesnik Brodsko-posavske Županije"*
3. *Ured za lokalnu upravu u Brodsko-posavskoj Županiji*
4. *Internet stranica Općine Bukovlje* – www.bukovlje.hr