



**REPUBLIKA HRVATSKA  
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA BEDEKOVČINA  
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 372-03/21-01/10  
URBROJ: 2197-02-02/1-21-3  
Bede kovčina, 28. srpnja 2021.

Na temelju članka 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), i članka 29. Statuta Općine Bedekovčina („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 12/21), u vezi sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18), Općinsko vijeće Općine Bedekovčina na svojoj 02. sjednici održanoj dana 28. srpnja 2021. godine, donijelo je

**O D L U K U**

**O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE  
BEDEKOVČINA**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

- (1) Ovom odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina (u daljnjem tekstu: odluka) uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze Općine Bedekovčina i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina.
- (2) Odredbe ove odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora 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.

**Članak 2.**

- (1) Poslovnim prostorom, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (2) Odredbe ove odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Bedekovčina ima pravo raspolaganja ili korištenja.

## **II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 3.**

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Bedekovčina upravlja općinski načelnik Općine Bedekovčina (dalje u tekstu: općinski načelnik).

## **III. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

### **a) Zasnivanje zakupa**

### **Članak 4.**

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, osim ako drukčije nije propisano zakonom ili ovom odlukom.
- (2) Općina Bedekovčina će prije svake objave natječaja za davanje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina u zakup izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.
- (3) Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina donosi općinski načelnik ako utvrđena tržišna vrijednost zakupa raspolaganju ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, a Općinsko vijeće ako je utvrđena tržišna vrijednost zakupa veća od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup.
- (4) Temeljem odluke iz stavka 3. ovog članka, natječaj raspisuje Jedinствeni upravni odjel.
- (5) Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Općine Bedekovčina.
- (6) Dan oglašavanja obavijesti u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.
- (7) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (dalje u tekstu: Povjerenstvo).
- (8) Članove Povjerenstva imenuje Općinsko vijeće na vrijeme od dvije godine.
- (9) Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana te njihovi zamjenici.
- (10) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

### **Članak 5.**

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina Bedekovčina i Republika Hrvatska, odnosno Općina Bedekovčina i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Općine Bedekovčina i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

## Članak 6.

(1) Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove odluke, Općina Bedekovčina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Bedekovčina za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom Bedekovčina ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Bedekovčina najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Bedekovčina dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(3) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Bedekovčina će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

### **b) Postupak natječaja**

## Članak 7.

(1) U postupku provedbe natječaja prvenstveno se utvrđuje koji ponuditelji svojim ponudama ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja.

(2) Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

(3) Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja te kojom je ponuđen najviši iznos zakupnine.

## Članak 8.

Davanje poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja može se provoditi u obliku:

- javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koji će putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe ostvariti interes za zakup ponuđenih poslovnih prostora

- javnim prikupljanjem ponuda koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za zakup ponuđenih nekretnina.

## Članak 9.

(1) Javni poziv za javno nadmetanje putem usmene javne dražbe radi zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži kao i sve druge potrebne podatke

za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja)

- početni iznos mjesečne zakupnine
  - rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći,
  - visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
  - obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na službenim web-stranicama općine
  - mjesto, datum i sat održavanja javnog nadmetanja
  - odredbu tko može sudjelovati u javnom nadmetanju
  - odredbu do kojeg se trenutka Općini može valjano predati prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju
  - odredbu da se danom predaje prijave smatra dan predaje prijave u Općini, odnosno dan predaje prijave na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom
  - odredbu da se najpovoljnijim prvim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponude ponudio viši iznos od početnog iznosa mjesečne zakupnine, odnosno najviši zadnji ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe
  - odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sjedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine, uz uvjet da prihvati ponudu ponuditelja koji je nakon trećeg usmenog javnog poziva na davanje ponuda ponudio viši iznos od početnog iznosa mjesečne zakupnine, odnosno najviši zadnji ponuđeni iznos
  - odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
  - odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja koji se provodi putem usmene javne dražbe
  - vrijeme u kojem se može izvršiti očevid poslovnog prostora, kao i uvid u zapisnik s utvrđenim stanjem poslovnog prostora,
  - odredbu o pravu Općine Bedekovčina da odustane od davanje u zakup poslovnih prostora u svako doba prije potpisivanja ugovora o zakupu, uz povrat iznosa jamčevine
  - odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, dostaviti bjanko zadužnicu na iznos šestomjesečne zakupnine, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora
  - odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom
  - druge odredbe sukladno ovoj odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
- (2) Postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe snimat će se putem tonskog zapisa.

## Članak 10.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis nekretnine (podatke za identifikaciju nekretnina koji se mogu nedvojbeno utvrditi, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je nekretnina upisana, površinu nekretnine, etažu u kojoj se nalazi nekretnina, poziciju na etaži kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju nekretnine, prostorno-plansku namjenu nekretnine u trenutku objave natječaja)
- početni iznos mjesečne zakupnine
- rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 30 dana od dana objave poziva u dnevnom listu, a iznimno može biti i kraći,
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- obavijest da je poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim web-stranicama općine
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda
- odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
- odredbu do kojeg se trenutka Općini može valjano predati ponuda za sudjelovanje u javnom prikupljanju ponuda
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u Općini, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom
- odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sjedeći ponuditelj koji je ponudio najviši mjesečni iznos zakupnine, uz uvjet da je veći od početnog mjesečnog iznosa zakupnine
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da ponuditelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog prikupljanja ponuda
- vrijeme u kojem se može izvršiti očevid poslovnog prostora, kao i uvid u zapisnik s utvrđenim stanjem poslovnog prostora,
- odredbu o pravu Općine Bedekovčina da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora o zakupu, uz povrat iznosa jamčevine
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, dostaviti bjanko zadužnicu na iznos šestomjesečne zakupnine, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom
- druge odredbe sukladno ovoj odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### Članak 11.

U javnom pozivu za javno nadmetanje, odnosno za javno prikupljanje ponuda, uz uvjete iz članka 9. i 10. ove odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz dostavu odgovarajućih dokaza ( OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, dokaz o državljanstvu, odnosno podatke iz sudskog registra za pravne osobe i dr.)
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine



- izjavu ponuditelja, ovjerenu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o zakupu na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda.

#### Članak 12.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u javnom nadmetanju ili u postupku javnog prikupljanja ponuda, dužne su uplatiti jamčevinu kako slijedi:

- za poslovne prostore čiji je početni ukupni iznos zakupnine do 70.000,00 kuna, u iznosu od 10% utvrđene početne cijene

- za poslovne prostore čiji je početni ukupni iznos zakupnine veći od 70.000,00 kuna, u iznosu od 5% utvrđene početne cijene

(2) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja jamčevina će se odabranom ponuditelju uračunati u zakupninu, a ostalim ponuditeljima Općina će vratiti jamčevinu.

(3) Prilikom vraćanja jamčevine iz stavka 2. ovog članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

#### Članak 13.

Ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem u ime Općine Bedekovčina sklopit će općinski načelnik.

#### Članak 14.

(1) Početni iznos mjesečne zakupnine pri prvom krugu postupka raspolaganja nekretninama putem usmene javne dražbe ili putem prikupljanja pisanih ponuda ne može biti manji od procijenjenog iznosa ovlaštene osobe.

(2) U slučaju da nitko ne podnese ponudu u prvom krugu na javnom nadmetanju ili u postupku prikupljanja ponuda ili niti jedna ponuda nije bila valjana, Općina Bedekovčina može početni iznos mjesečne zakupnine sniziti u odnosu na iznos iz prvog postupka davanja u zakup, sukladno mišljenju ovlaštene osobe.

(3) Odluku o postupku sniženja početnog iznosa zakupnine u ponovljenim postupcima davanja u zakup donosi ono tijelo koje je donijelo odluku o prvom postupku davanja u zakup.

#### c) Ugovor o zakupu

#### Članak 15.

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu izrađuje Jedinostveni upravni odjel, na temelju Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

(3) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, na rok koji odredi tijelo koje donosi odluku o raspisivanju natječaja.

#### Članak 16.

Ugovor o zakupu iz članka 15. ove odluke treba sadržavati:

1. ime, prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
7. iznos mjesečne zakupnine
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
10. druge odredbe sukladnoj ovoj odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### Članak 17.

- (1) Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (2) Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina Bedekovčina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, proračunu Krapinsko-zagorske županije i proračunu Općine Bedekovčina, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 18.

- (1) Zakupnik je dužan ugovor o zakupu popisati u roku od 15 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.
- (2) Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu ukoliko te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.
- (3) Smatra se da je ponuditelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu ukoliko prilikom potpisivanja ugovora kod javnog bilježnika ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao ponudom.
- (4) Zakupnik snosi troškove potvrde (solemnizacije) ugovora te ishoda i ovjere instrumenata osiguranja.

#### Članak 19.

- (1) Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.
- (2) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana.
- (3) Zakupnik ne može ući u posjed poslovnog prostora prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

(4) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

#### **d) Prava i obveze zakupnika**

##### Članak 20.

- (1) Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.
- (2) Zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati ugovorom utvrđenu djelatnost.
- (3) Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza sukladno pozitivnim propisima, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu te snositi režijske troškove.
- (4) Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
- (5) Naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.
- (6) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (7) Pod tekući održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski i ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama, na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama, rasvjetnim tijelima i slično.
- (8) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje zakupnik odgovara, a koriste se poslovnim prostorom zakupnika.

##### Članak 21.

- (1) Zakupnik smije samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i /ili vanjski izgled poslovnog prostora.
- (2) U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.
- (3) Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Općine Bedekovčina.

##### Članak 22.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u čistom i neoštećenom stanju, ukloniti sve pokretne predmete kao i ugradnje koje je sam ugradio, ukloniti reklame s pročelja zgrade te otkloniti prouzročena oštećenja.

#### **e) Djelatnost u poslovnom prostoru**

##### Članak 23.



- (1) Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje općinski načelnik.
- (2) Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.
- (3) Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Općine Bedekovčina.

#### Članak 24.

Odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi općinski načelnik.

#### Članak 25.

- (1) Promjena i /ili dopuna ugovorene djelatnosti može se odobriti uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:
  1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti
  2. da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložениh sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene odnosno dopunjene djelatnosti
  3. da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu
  4. da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Općine Bedekovčina
  5. da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine određene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti.
- (2) Općinski načelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

### **IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

#### **a) Opće odredbe**

#### Članak 26.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine Bedekovčina može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Bedekovčina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Bedekovčina i Krapinsko-zagorskoj županiji, u skladu s odredbama ove odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Bedekovčina.
- (2) Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:
  1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Općine Bedekovčina
  2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu

3. nalaze se u razizemlju
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina osobe iz stavka 1. ovog članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje općinskom načelniku ako je procijenjena vrijednost poslovnog prostora niža od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji poslovnog prostora odnosno Općinskom vijeću ako je procijenjena vrijednost poslovnog prostora viša od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji poslovnog prostora.

(4) Iznimno od odredbi stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Bedekovčina u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Općini Bedekovčina, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Bedekovčina u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Bedekovčina i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina ili
- kao nasljednik obrta nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Općinom Bedekovčina, 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 27.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

#### Članak 28.

(1) Popis poslovnih prostora u vlasništvu općine Bedekovčina, koji će biti predmetom prodaje, utvrđuje odlukom Općinsko vijeće Općine Bedekovčina i na popis prvenstveno uvrštava poslovne prostore čije održavanje je neracionalno i sa stajališta Općine Bedekovčina gospodarski neopravdano, kao i poslovne prostore koji su u suvlasništvu Općine Bedekovčina a za koje je prethodno iskazan interes za kupnju od strane sadašnjeg zakupnika.

(2) Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, zemljišnoknjižnu oznaku, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika, površinu, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru.

(3) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na internetskoj stranici Općine Bedekovčina, a u dnevnom tisku dat će se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

## Članak 29.

- (1) Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje osoba koja je za to ovlaštena posebnim propisima kojima se uređuje područje procjene.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 26. ove odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.
- (3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti poslodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina.

## Članak 30.

- (1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.
- (4) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati i izjavu kupca kojom dopušta da se istovremeno s uknjižbom prava vlasništva zabilježi i zabrana otuđenja kupljenog poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi, na rok od 10 godina, kao i izjavu kojom dozvoljava zabilježbu nazadkupnje za isti period, a sve u korist prodavatelja.

## Članak 31.

- (1) Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina podnose se općinskom načelniku ako je procijenjena vrijednost poslovnog prostora niža od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji poslovnog prostora, a Općinskom vijeću ako je procijenjena vrijednost poslovnog prostora viša od 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u prethodnoj godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o prodaji poslovnog prostora.
- (2) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.
- (3) Zahtjev mora sadržavati:
  - ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva,
  - oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev,
  - izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene
- (4) Uz zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnositelj zahtjeva mora priložiti:
  - potvrdu porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava ili

dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja

- dokaz o uplati jamčevine
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora
- potvrdu nadležnog tijela Općine Bedekovčina i Krapinsko-zagorske županije o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi
- izvadak iz poslovnih knjiga podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima
- dokaz o visini izvršenih ulaganja
- druge potrebne isprave radi dokazivanja da ispunjava uvjete iz ove odluke.

(5) Dokazi i potvrde iz ovog članka ne smiju biti stariji od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

(6) Ako podnositelj zahtjeva ne priloži tražene isprave, pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

(7) Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz stavka 6. ovog članka, smatra se da je odustao od zahtjeva.

#### Članak 32.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

(2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, proračunu Općine Bedekovčina, proračunu Krapinsko-zagorske županije, 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 33.

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

### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 34.

(1) Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“.

(2) Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bedekovčina („Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije“ broj 10/2012.)

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Marko Očvirek, ing.telekom.



Dostaviti:

1. Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 (za nadzor akata)
2. Za objavu u „Službenom glasniku KZZ“
3. Jedinstveni upravni odjel, ovdje
4. Za zbirku akata
5. Za prilog zapisniku
6. Pismohrana, ovdje



