

Na temelju članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18) i članka 32. Statuta Grada Jastrebarskog („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 1/18), Gradsko vijeće Grada Jastrebarskog na ____ sjednici održanoj ____ 2019. godine, donijelo je

O D L U K U
o izmjenama i dopunama
Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik Grada Jastrebarskog“, broj 3/12), u članku 1. stavku 1. riječi: „odnosno sadašnjem korisniku“ brišu se, a iza riječi: „zakupniku“ stavlja se točka.

Članak 2.

Članak 3. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu Grada daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, te Grad i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, a zakupnina se određuje sukladno aktu Grada kojim se utvrđuju kriteriji za određivanje visine zakupnine.“.

Članak 3.

U članku 4. prva rečenica koja postaje stavak 1. mijenja se i glasi:

„Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na službenoj internetskoj stranici Grada i ističe se na oglasnoj ploči Grada.

Obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u jednom dnevnom tisku u skraćenom obliku uz naznaku gdje je objavljen cjelovit tekst javnog natječaja.“.

U drugoj rečenici koja zajedno sa podtočkama 1. do 14. postaje stavak 2., riječi: „Objava o raspisivanju“ zamjenjuju se riječima: „Tekst“.

Članak 4.

U članku 12. stavak 2. mijenja se i glasi:

„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 javni natječaj za zakup poslovnog prostora pozovu na to pravo, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.“.

Stavak 3. briše se.

Članak 5.

Članak 25. mijenja se i glasi:

„Sadašnjem zakupniku koji s Gradom ima zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora, i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, a koji je ugovor zaključen na temelju javnog natječaja, Grad kao zakupodavac može bez provedbe javnog natječaja dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po važećem aktu Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, a na njegov pisani zahtjev.

Sadašnji zakupnik dužan je pisani zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnijeti Gradu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen sadašnjem zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka, ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objaviti će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu 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 Grad može nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje istog u zakup.“.

Članak 6.

U članku 27. stavku 2. točka 1. mijenja se i glasi:

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

Točka 2. mijenja se i glasi:

„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;“.

U točki 4. riječi: „u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja“, brišu se.

U točki 7. iza riječi: „iznos“ dodaje se riječ: „mjesečne“.

Članak 7.

U članku 28. stavku 3. briše se točka te se dodaju riječi:

„u slučaju kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik.“.

Članak 8.

Članak 31. mijenja se i glasi:

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

Zakupniku se može dopustiti poslovni prostor dati u podzakup ili na korištenje ili sukorištenje trećoj osobi (npr. ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o tehničkom zastupanju i sl.) samo ako je tako ugovoreno.

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

Zakupniku koji je suprotno odredbama ugovora o zakupu poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.“.

Članak 9.

Članak 41. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor iz članka 40. ove Odluke prodaje se u skladu s odlukom nadležnog tijela Grada (Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće ovisno o vrijednosti poslovnog prostora), a na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti..

Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u prvoj zoni, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju i čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili je veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.“.

Članak 10.

Članak 43. briše se.

Članak 11.

Članak 47. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak – procjenitelj, ovlašten u skladu s odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, kojeg odabire Grad kao vlasnik poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku propisanom odredbama 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. Procjenu vrijednosti neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj iz stavka 1. ovog članka.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.“.

Članak 12.

Članak 48. mijenja se i glasi:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok uplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora iz ove Odluke mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi javni bilježnik.“.

Članak 13.

Članak 49. briše se.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Jastrebarskog“.

KLASA:
URBROJ: 238/12-01-19-
Jastrebarsko, travnja 2019.

PREDSJEDNICA
GRADSKOG VIJEĆA
GRADA JASTREBARSKOG
Željka Kovačić, prof.