

OBRAZLOŽENJE

PRIJEDLOGA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelji za donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora su članak 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) koji propisuje da se uvjeti i postupak natječaja određuju u skladu s odlukom općinskog vijeća te članak 35. Statuta Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine broj 06/21) koji propisuje da Općinsko vijeće Općine Fužine donosi odluke i druge opće akte koji su mu stavljeni u djelokrug zakonom i podzakonskim aktima.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI UREĐIVANJEM ODNOSA NA PREDLOŽENI NAČIN

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službene novine Općine Fužine broj 08/19 – dalje u tekstu: Odluka) uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjete i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine, odnosno poslovnim prostorima na kojima Općina Fužine ima pravo raspolaganja i korištenja. Navedenom odlukom uređuju se uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine.

U skladu s člankom 11. Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine broj 25/13, 86/15 i 69/22) Nacrt prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora je bio na savjetovanju sa zainteresiranom javnošću od 03. svibnja 2023. godine do 03. lipnja 2023. godine, o čemu će se naknadno dostaviti Izvješće.

III. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Općine Fužine za 2023. godinu.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE

Člankom 1. uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak raspisivanja natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Fužine kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine.

Člankom 2. uređuje što se smatra poslovnim prostorom, a definicije su preuzete iz Zakona.

Člankom 3. propisuje se da se poslovni prostor daje u zakup javnim natječajem na način prikupljanja pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama. Natječaj raspisuje načelnik. U navedenom članku propisuje se mjesto objave javnog natječaja i rok za davanje ponuda.

Članak 4. propisuje iznimku od raspisivanja javnog natječaja.

Članak 5. propisuje iznimku od raspisivanja javnog natječaja.

Člankom 6. propisuje se vremensko razdoblje na koje se poslovni prostor daje u zakup te iznimku od navedene odredbe.

Člankom 7. propisano je što sadrži tekst javnog natječaja.

Člankom 8. propisano je tko provodi postupak natječaja,

Člankom 9. propisuje se način određivanja iznosa početne zakupnine, što se smatra korisnom površinom poslovnog prostora te da se na početni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost. Također, navedenim člankom propisuje se i plaćanje zatezne kamate.

Člankom 10. određuje se tko može podnijeti pisanu ponudu.

Člankom 11. određuje se na koji način i na koju adresu se podnosi pisana ponuda, naznaka da se pisane ponude otvaraju javno i tko ima pravo aktivnog sudjelovanja na otvaranju ponuda.

Člankom 12. propisuje što mora sadržavati pisana ponuda.

Člankom 13. propisuje što se smatra najpovoljnijom ponudom. Ako je dva ili više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu visinu zakupnine, Povjerenstvo ponuditelje pisano izvještava o tome i poziva ih da u roku od 24 sata od primitka poziva, pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine.

Člankom 14. propisano je tko donosi Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja te da se ista dostavlja ponuditeljima u roku od osam dana od dana donošenja Odluke.

Člankom 15. propisano je pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu.

Člankom 16. propisuje se da će se najpovoljnijeg ponuditelja pozvati na sklapanje ugovora o zakupu te ako se u roku od 8 dana od dana zaprimanja poziva ne odazove pozivu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora. Ako ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja smatra se da je odustao od sklapanja ugovora. U slučaju da ponuditelj odustane od sklapanja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

Člankom 17. propisuje se da se ugovor o zakupu sklapa u pisanom obliku i solemnizira po javnom bilježniku. Također, navedeno je što ugovor o zakupu mora sadržavati.

Člankom 18. propisani su instrumenti osiguranja koje zakupnik mora predati Općini prilikom sklapanja ugovora o zakupu.

Člankom 19. propisuje se prijenos zakupa.

Člankom 20. propisuje se zajednički zakup.

Člankom 21. propisuje se podzakup.

Člankom 22. propisuje se promjena (dopuna) obavljanja ugovorene djelatnosti.

Članak 23. do članak 29. uređuju prava i obveze ugovornih strana.

Članak 30. do članak 33. propisuje na koji način će se provesti investicijsko ulaganje u poslovni prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

Člankom 34. propisuje da se u slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

Članak 35. – članak 39. propisuje se način prestanka zakupa.

Članak 40. propisuje da je zakupnik dužan nakon prestanka zakupa Općini predati poslovni prostor u ispravnom stanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

Članak 41. propisuje da se poslovni prostor može prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Fužine, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini te da će popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog načelnika utvrditi Općinsko vijeće.

Članak 42. propisuje kome se podnosi zahtjev za kupoprodaju poslovnog prostora te u kojem roku.

Članak 43. propisuje da 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 44. propisuje da se poslovni prostor prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak

Članak 45. propisuje da se plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Općine obavlja isključivo jednokratnom uplatom te rok za uplatu kupoprodajne cijene.

Članak 46. propisuje da se zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnose Jedinistvenom upravnom odjelu.

Članak 47. propisuje tko donosi odluku o kupoprodaji poslovnog prostora, što ovisi o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 48. propisuje rok za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 49. propisuje da stupanjem na snagu Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora objavljena u Službenim novinama Općine Fužine broj 08/19.

Članak 50. propisuje da ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine broj 08/19) i Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine (Službene novine Primorsko – goranske županije broj 26/97, 18/98, 46/07, 03/08, 30/09, 43/10, 44/13, 31/14, 36/14) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka njihovog važenja.

Članak 51. propisan je dan stupanja na snagu ove Odluke.

Pripremila:

Kristina Čop, mag.iur., v.r.