

**NACRT PRIJEDLOGA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA
(provedba savjetovanja sa zainteresiranom javnošću)**

Temeljem članka 6. stavak 2. i članka 33. stavak 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine” broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), te članka 42. točka 5. i članka 100. stavak 1. Statuta Grada Belog Manastira („Službeni glasnik Grada Belog Manastira”, broj: 1/20 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Belog Manastira na ___ sjednici održanoj dana _____ 2024. godine, donosi

**ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora**

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Belog Manastira”, broj 8/18, 11/19 i 12/23), u članku 1. riječi „određivanje početne visine zakupnine“ zamjenjuju se riječima „kriteriji za određivanje visine zakupnine“.

Članak 2.

U članku 3. stavak 2. točka 4. mijenja se i glasi:

„4. provodi postupak natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora, putem od njega imenovanog Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora“.

Točka 5. briše se.

Dosadašnja točka 6. koja postaje točka 5. mijenja se i glasi:

„5. donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,“.

Dosadašnje točke 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15. i 16. postaju točke 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14. i 15.

Članak 3.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor daje se u zakup javnim natjecajem.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova 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 te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima iz članka 23. ove Odluke s obzirom

na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima iz članka 23. ove Odluke s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju zakupnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 4. i 5. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako se za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 4. i 5. ovoga članka izmijene kriteriji za određivanje visine zakupnine iz članka 23. ove Oduke, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 7. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.“

Članak 4.

Iza članka 6. dodaju se članci 6.a i 6.b koji glase:

„Članak 6.a

„Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, može se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Grad pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj odnosno Gradu, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima iz članka 23. ove Odluke s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvataj ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.“

Članak 6.b

„Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), pod uvjetima i po postupku utvrđenom ovom Odlukom.

Povjerenstvo iz stavka 1. imenuje gradonačelnik ad hoc.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra pisane ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju pisanih ponuda, odnosno o provođenju usmenog nadmetanja, te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti, a ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbiti zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

Prigovor iz stavka 6. ovog članka gradonačelnik zaključkom može usvojiti, odbiti ili odbaciti.

Zaključak gradonačelnika o prigovoru je konačan.“

Članak 5.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, a ispunjavaju sve natječajne uvjete“.

Članak 6.

Članak 8. briše se.

Članak 7.

Članak 11. mijenja se i glasi:

„Pisana ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ove Odluke (Prilog 1) popunjen na računaru ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja,
- dokaz o uplati jamčevine,
- presliku osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- presliku obrtnice, izvotka ili rješenja iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- pisanu izjavu da nema duga prema Gradu Belom Manastiru i trgovačkim društvima u većinskom vlasništvu Grada Belog Manastira,
- dokaz o solventnosti (BON 2 ili SOL 2) ne stariji od 30 dana na dan otvaranja ponuda,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje prednost iz članka 6. stavak 2. ove Odluke,
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima natječaja.

Pisana ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.“

Članak 8.

Članak 14. briše se.

Članak 9.

U članku 18. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik.“

Članak 10.

U članku 19. stavak 1. i 3. riječi „odabiru najpovoljnijeg ponuditelja“ zamjenjuju se riječima „najpovoljnijoj ponudi“.

Članak 11.

U članku 20. stavak 1. i 4. riječi „odabiru najpovoljnijeg ponuditelja“ zamjenjuju se riječima „najpovoljnijoj ponudi“.

Članak 12.

U članku 22. stavak 1. riječi „odabiru najpovoljnijeg ponuditelja“ zamjenjuju se riječima „najpovoljnijoj ponudi“.

Stavak 3. briše se.

Članak 13.

Naslov iznad članka 23. mijenja se i glasi: „2. Kriteriji za određivanje visine zakupnine“.

Članak 14.

U članku 25. stavak 2. riječi „1,00 kune“ zamjenjuju se riječima „0,13 eura“.

Članak 15.

Iza članka 25. dodaje se članak 25.a koji glasi:

„Članak 25.a

„Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.“

Članak 16.

U članku 27. riječ „od“ mijenja se u riječ „do“.

Članak 17.

U članku 28. stavak 1. riječ „od“ mijenja se u riječ „do“.

U stavku 3. točka 15. riječi „osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom“ brišu se.

Članak 18.

U članku 37. stavak 5. riječi „iz članka 11. stavak 3.“ zamjenjuju se riječima „iz članka 6. stavak 2.“

Članak 19.

U članku 45. iza riječi „podzakup“ stavlja se zarez i dodaju riječi „niti trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje po bilo kojoj pravnoj osnovi, odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu“.

Članak 20.

U članku 49. stavak 1. podstavak 7. briše se.

Iza stavka 2. dodaje se stavak 3. koji glasi:

„Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa tih okolnosti.“

Članak 21.

U članku 70. u stavku 2. točka 1. mijenja se i glasi:

„1. nalaze se u prvoj zoni sukladno gradskoj odluci kojom se određuju zone za plaćanje komunalne naknade,“

Članak 22.

U članku 78. stavku 1. riječi „nadležno tijelo“ zamjenjuju se riječima „Gradsko vijeće ili gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora“.

Članak 23.

Iza članka 86. dodaje se članak 86.a koji glasi:

„Članak 86.a

„Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na poslovne prostore u vlasništvu Grada Belog Manastira izgrađene u Poslovnoj zoni Zapad kroz projekt: *Provedba Intervencijskog plana Grada Belog Manastira i Općine Darda, KK.08.2.1.07.0016 „Izgradnja skladišnih kapaciteta“*, sufinanciran sredstvima Europskih strukturnih i investicijskih fondova u financijskom razdoblju 2014. – 2020.

Uvjete i postupak natječaja za poslovne prostore iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Gradsko vijeće Grada Belog Manastira posebnom odlukom.“

Članak 24.

Ovlašćuje se Odbor za Statut i Poslovnik Gradskog vijeća Grada Belog Manastira da utvrdi i objavi pročišćeni tekst Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 25.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Belog Manastira“.

KLASA: 372-02/25-01/01

URBROJ: 2158-2-01-01-25-1

Beli Manastir, _____. 2025. godine

**P R E D S J E D N I K
GRADSKOG VIJEĆA**

Igor Pavelić