***PRIJEDLOG***

Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18), članka 30. Statuta Grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora br. 3/16 i 1/18) i članka 77. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora br. 4/16 – pročišćeni tekst.), Gradsko vijeće Grada Samobora na \_\_\_\_. sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_ 2019. godine donijelo je

**ODLUKU**

**O** **UVJETIMA I POSTUPKU ZA**

**DAVANJE U ZAKUP I KUPOPRODAJU POSLOVNOG PROSTORA**

1. **OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom se odlukom propisuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Samobora, način i postupak utvrđivanja zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Samobora te postupak i uvjeti kupoprodaje poslovnog prostora.

Odredbe ove odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Grad Samobor ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ove odluke odnose se i na prodaju suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

**Članak 2**.

Poslovnim prostorom u smislu ove odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

**Članak 3.**

Odredbe ove odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhu skladištenja i čuvanja robe.

**Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Samobora daje se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u slučajevima iz članka 6., stavaka 2., 4. i 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18) (dalje u tekstu: Zakon), a temeljem zaključka gradonačelnika.

**Članak 5.**

Iznimno, Grad Samobor dodjeljuje na korištenje mjesnim odborima, gradskim četvrtima i vijećima nacionalnih manjina poslovni prostor bez raspisivanja javnog natječaja i bez sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka poslovni, prostori dodjeljuju se zaključkom gradonačelnika.

1. **UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA**

**Članak 6.**

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi gradonačelnik.

Javni natječaj objavljuje se na službenoj internet stranici Grada Samobora i oglasnoj ploči Grada Samobora, a može se objaviti i u lokalnom tisku.

**Članak 7**.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda dostavljenih poštom ili osobno u Urudžbeni zapisnik Grada Samobora, u zatvorenim omotnicama s naznakom „ponuda na natječaj za zakup poslovnog prostora - ne otvaraj“.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana, računajući od dana objave natječaja.

**Članak 8.**

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
3. iznos jamčevine i način plaćanja
4. vrijeme trajanja zakupa
5. početni iznos mjesečne zakupnine
6. rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda
7. navođenje dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
8. rok za sklapanje ugovora o zakupu
9. odredbu da Grad Samobor zadržava pravo poništenja natječaja djelomično ili u cijelosti, bez posebnog obrazloženja.

**Članak 9.**

Ponuda treba sadržavati:

1. naziv odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište ili adresu i OIB, oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi ponuda
2. iznos ponuđene mjesečne zakupnine
3. kratak opis djelatnosti koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru
4. naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine

Uz ponudu treba priložiti:

1. fizičke osobe prilažu presliku osobne iskaznice ili domovnice, ili presliku izvatka iz obrtnog registra, a pravne osobe dokaz o upisu u sudski registar ili registar udruga
2. dokaz o uplaćenoj jamčevini
3. dokaz o prvenstvenom pravu (ukoliko isto postoji)
4. potvrdu Ministarstva financija, odnosno nadležne Porezne ispostave o uredno podmirenim obvezama prema državnom proračunu, ne stariju od 30 dana od dana izdavanja
5. potvrdu Grada Samobora, Upravnog odjela za financije, o uredno podmirenim obvezama prema Gradu Samoboru, ne stariju od 30 dana od dana izdavanja.

Dostavljena dokumentacija vraća se sudionicima natječaja koji nisu uspjeli u natječaju po okončanju postupka na njihov zahtjev.

**Članak 10.**

Natječaj provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Samobora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje osniva gradonačelnik zaključkom.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika, dva člana i dva zamjenika člana.

**Članak 11.**

Povjerenstvo provodi postupak otvaranja i razmatranja prispjelih ponuda.

Otvaranje pristiglih ponuda nije javno.

O postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Ponude koje se utvrde valjanima Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina i utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ponudi najvišu zakupninu u odnosu na početnu iz natječaja i koji ispunjava sve ostale uvjete iz natječaja.

**Članak 12.**

U slučaju da na natječaj za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim najvišim iznosom ponuđene zakupnine prihvatit će se ona ponuda koja pristigne prva.

**Članak 13.**

Sukladno zapisniku Povjerenstva nadležni upravni odjel predlaže gradonačelniku donošenje zaključka o odabiru najpovoljnije ponude, poništenju natječaja, odnosno odbacivanju ponuda.

Zaključak o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

**Članak 14.**

Zakupnina za poslovni prostor određuje se odlukom gradonačelnika kojom se utvrđuju kriteriji za određivanje zakupnine za poslovni prostor i odlukom gradonačelnika kojom se utvrđuje vrijednost boda za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor.

Zakupnina se tijekom trajanja zakupa može mijenjati, u skladu s posebnim propisima ili u slučaju promjene vrijednosti boda, u kojem slučaju će ugovorne strane sklopiti dodatak ugovoru.

Izračun zakupnine za postojeće korisnike poslovnih prostora ostaje isti, ako je iznos zakupnine prema novom izračunu manji od ugovorenog po provedenom natječaju.

**Članak 15.**

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

**Članak 16.**

Jamčevina se određuje u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ponuditelji mogu odustati od ponude do donošenja zaključka o prihvaćanju najpovoljnijeg ponuditelja i u tom slučaju imaju pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustajanja najpovoljnijeg ponuditelja nakon donošenja zaključka o prihvaćanju najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

Jamčevine uplaćene od ponuditelja čije ponude nisu prihvaćene vratit će im se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

**Članak 17.**

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 za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete natječaja, uvjete iz Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

1. **UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG** **PROSTORA**

**Članak 18.**

S ponuditeljem čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja zaključka o prihvaćanju ponude, u skladu sa Zakonom i ovom odlukom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Trošak solemnizacije podmiruje zakupnik.

**Članak 19.**

Zakupnik može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ako je takva mogućnost predviđena ugovorom o zakupu i uz prethodnu suglasnost gradonačelnika.

**Članak 20.**

Ako fizička ili pravna osoba čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora u roku iz članka 18. ove odluke, gradonačelnik može donijeti zaključak o prihvaćanju sljedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ukoliko isti prihvati najveću ponuđenu cijenu ili poništiti javni natječaj.

1. **KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 21.**

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Samobora prodaju se neposrednom prodajom po procijenjenoj vrijednosti sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona i iznimno od odredbi članka 33. stavka 4. zakupniku koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Samoborom u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Samoboru pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom odlukom.

Ukoliko nema uvjeta za neposrednu prodaju poslovni prostori prodaju se putem javnog natječaja u postupku propisanom Odlukom o raspolaganju nekretninama i pokretninama (Službene vijesti Grada Samobora br. 9/10 i 3/11).

**Članak 22.**

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće grada Samobora kada vrijednost poslovnog prostora prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o otuđivanju poslovnog prostora, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000.000 (jedan milijun) kuna.

Gradonačelnik odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000.000 (jedan milijun) kuna.

**Članak 23.**

Poslovni prostori koji ispunjavaju zakonske uvjete za prodaju, prodaju se temeljem popisa poslovnih prostora, a koji je sastavni dio Programa gospodarenja i upravljanja gradskom imovinom i usmjeravanja prostornog razvoja Grada Samobora i donosi se za svaku tekuću godinu, a koji se tijekom godine može mijenjati i dopunjavati.

Program iz stavka 1. ovog članka donosi Gradsko vijeće Grada Samobora, a objavljuje se u Službenim vijestima Grada Samobora, koje su dostupne u tiskanom i elektronskom obliku na službenoj internet stranici Grada Samobora.

**Članak 24.**

Poslovni prostor može se prodati neposrednom pogodbom (bez raspisivanja javnog natječaja) sadašnjem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

* da se radi o poslovnom prostoru koji je na popisu poslovnih prostora za prodaju ( u Programu za tekuću godinu), a na koji se neće uvrstiti poslovni prostor koji kumulativno ispunjava uvjete iz članka 33. stavka 5. Zakona
* da se radi o zakupniku koji neposredno koristi poslovni prostor, isti nije dao u podzakup ili nije prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi na temelju bilo koje druge pravne osnove
* da ima podmirene dospjele obveze prema državnom proračunu, Gradu Samoboru, pravnim osobama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Samobora, osim ako je odobrena odgoda plaćanja, a zakupnik se pridržava rokova plaćanja.

**Članak 25.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Samobora, podnosi sadašnji zakupnik u roku 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev se podnosi nadležnom odjelu koji upravlja gradskom imovinom.

**Članak 26.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora: katastarsku česticu i katastarsku općinu, adresu i opis poslovnog prostora ukoliko se radi o poslovnim prostorijama na istoj adresi ili istoj katastarskoj čestici

- podatke o podnositelju zahtijeva, ime prezime, naziv tvrtke, OIB, adresu, kontakt podatke i slično.

Uz zahtjev je potrebno priložiti:

* dokaz o neprekidnom trajanju zakupa poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev, (ugovor ili dokaz o prijavi korisnika kao obveznika naknada s osnove korištenja prostora i slično)
* potvrdu Ministarstva financija, odnosno nadležne Porezne ispostave o uredno pomirenim obvezama prema državnom proračunu, ne stariju od 30 dana
* potvrdu Grada Samobora, Upravnog odjela za financije o postojanju ili ne postojanju duga prema Proračunu Grada Samobora, ne stariju od 30 dana
* dokaz o ulaganju u poslovni prostor koji je predmet kupoprodaje i visini ulaganja koju je utvrdio ovlašteni sudski vještak.

**Članak 27.**

Poslovni prostor iz članka 1. Zakona prodaje se po procijenjenoj vrijednosti, koju određuje ovlašteni sudski vještak za procjenu nekretnina, a po odabiru Grada Samobora.

**Članak 28.**

Iznimno, procijenjena vrijednost poslovnog prostora, koji se prodaje sadašnjem zakupniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, za koje je zakupodavac dao prethodno pisanu suglasnost s time da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

**Članak 29.**

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

**Članak 30.**

Na temelju odluke (Zaključka Gradonačelnika ili Gradskog vijeća Grada Samobora) o kupoprodaji poslovnog prostora sklapa se ugovor o kupoprodaji najkasnije u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Kupoprodajna cijena plaća se jednokratno, a rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Kupac plaća troškove javnog bilježnika i sve troškove vezane za provedbu kupoprodajnog ugovora.

1. **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 31.**

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene vijesti Grada Samobora br. 7/16).

**Članak 32.**

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim vijestima Grada Samobora.

KLASA: 372-03/19-01/2

URBROJ: 238-11-03-01/04-19-1

**PREDSJEDNIK**

**GRADSKOG VIJEĆA**

**Miran Šoić, v.r.**