|  |
| --- |
| **REPUBLIKA HRVATSKA** |
| **KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA** |
| **OPĆINA VELIKO TRGOVIŠĆE** |
| **OPĆINSKO VIJEĆE** |

KLASA: 023-01/16-01/311

URBROJ: 2197/05-16-05-2 **OBJAVA 19/2016**

Veliko Trgovišće, 22.07.2016.

Na temelju članka 35. stavka 2. i 8. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/ 06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 35. stavka 1., točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15.), članka 35. Statuta općine Veliko Trgovišće („Službeni glasnik KZŽ“ broj: 23/09. i 8/13.) a u vezi sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11. i 64/15.),Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 94/13. i 18/16.), odredaba Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 127/13), Općinsko vijeće općine Veliko Trgovišće na 18. sjednici održanoj dana 22.srpnja 2016. godine, donijelo je

**ODLUKU  
o uvjetima, načinu i postupku upravljanja i raspolaganja  
nekretninama u vlasništvu općine Veliko Trgovišće**

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se postupanje tijela općine Veliko Trgovišće (u daljnjem tekstu: Općina) u svezi sa stjecanjem, raspolaganjem i upravljanjem nekretninama u vlasništvu Općine izuzev postupka prodaje i davanja na korištenje grobnog mjesta, groba i niše, koji su postupci uređeni drugim općim aktima Općine.

Članak 2.

Pojedini izrazi upotrijebljeni u ovoj Odluci imaju sljedeće značenje:

1. „nekretnina“ označava neizgrađeno ili izgrađeno građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište, poslovnu zgradu, poslovni prostor, garažu, stambenu zgradu, stan kao posebni dio zgrade, javnu površinu te druge čestice zemljišne površine zajedno sa svime što je sa zemljištem spojeno na površini ili ispod nje pod uvjetom da se nalazi na području Općine i da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili pošteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem pošteni i samostalni posjednik te nekretnine,
2. „raspolaganje nekretninom“ označava odluku o dvostranom ili jednostranom pravnom poslu kojemu je cilj nekretninu u vlasništvu ili u posjedu Općine prenijeti u vlasništvo stjecatelja (otuđiti je) ili je dati u zakup pravnoj ili fizičkoj osobi ili osnovati stvarni teret na nekretnini u korist ili na teret Općine ili osnovati pravo građenja u korist nositelja prava građenja ili odluku o stjecanju nekretnine u korist Općine ili o izgradnji građevine na vlastitoj nekretnini ili o drugom načinu i obliku korištenja ili uređenja nekretnine,
3. „upravljanje nekretninom“ označava održavanje nekretnine u vlasništvu ili posjedu Općine u funkcionalnom stanju nužnom za normalno korištenje te provođenje postupka koji prethodi raspolaganju nekretninom,
4. „građevinsko zemljište“ označava izgrađeno ili neizgrađeno zemljište koje je dokumentima prostornog uređenja predviđeno za izgradnju građevine ili za drugi način i oblik korištenja ili uređenja, a nalazi se unutar građevinskog područja Općine

„poljoprivredno zemljište“ označava neizgrađeno zemljište izvan građevinskog područja Općine, kultivirano ili nekultivirano, pod uvjetom da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili pošteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem pošteni i samostalni posjednik toga zemljišta te zemljište unutar građevinskog područja do privođenja konačnoj namjeni.

1. „poslovni prostor“ označava poslovnu zgradu ili poslovnu prostoriju (prostorije) ili garažu pod uvjetom da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili pošteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem pošteni i samostalni posjednik te poslovne zgrade, prostora ili garaže,
2. „poslovna zgrada „ označava zgradu namijenjenu obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu
3. „općinski stan “ označava stan u smislu Zakona o najmu stanova pod uvjetom da je Općina nositelj prava vlasništva ili izvanknjižni vlasnik ili pošteni, zakoniti i istiniti posjednik ili barem pošteni i samostalni posjednik toga stana,

Članak 3.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama u vlasništvu Općine temeljem vlasničkih ovlasti, a pod uvjetima i na način propisan Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi te drugim zakonima i propisima Republike Hrvatske i ovom Odlukom.

Općinski načelnik i Općinsko vijeće upravljaju nekretninama na načelima zakonitosti i svrsishodnosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine i osiguranje društvenih i socijalnih interesa.

Stručne poslove u izvršenju prava iz prethodnog stavka obavlja Jedinstveni upravni odjel.

Odluke Općinskog načelnika i Općinskog vijeća o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Općine predstavljaju akt poslovanja.

II. TEMELJNE ODREDBE

Članak 4.

Ovom Odlukom se naročito uređuje:

* stjecanje, raspolaganje i upravljanje nekretninama,
* provođenje natječaja za prodaju nekretnina, zakup zemljišta i poslovnog prostora, zamjenu nekretnina i osnivanje prava građenja,
* ostvarivanje i zasnivanje drugih prava na nekretninama.

Sredstva ostvarena otuđenjem nekretnina moraju se, sukladno pozitivnim propisima, koristiti za kapitalna ulaganja i uređenje komunalne infrastrukture.

Članak 5.

U sklopu stjecanja, raspolaganja, upravljanja i korištenja nekretninama u vlasništvu Općine, Općina :

* uređuje vlasničko-pravno stanje nekretnina,
* vrši investicijsko i tekuće održavanje nekretnina,
* uređuje građevinsko zemljište pripremom zemljišta za izgradnju (uređenje vlasničko-pravnog stanja, izrada prostornih dokumenata)
* prodaje neizgrađeno građevinsko zemljište pripremljeno za izgradnju,
* formira građevinske čestice,
* prodaje i druge nekretnine,
* daje u zakup zemljište i poslovni prostor u svom vlasništvu ,
* osniva pravo građenja na svojim nekretninama,
* osniva stvarne terete na svojim nekretninama,
* kupuje i prima na dar nekretnine,
* dodjeljuje nekretnine na korištenje trećim osobama,
* daruje nekretnine,
* mijenja nekretnine u vlasništvu Općine s nekretninama trećih osoba,
* priznaje pravo vlasništva trećim osobama (izdaje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva),
* vrši i druga vlasnička prava u skladu sa zakonom i općim aktima Općine.

Članak 6.

Općina može stjecati nekretnine kada je to potrebno radi izgradnje, rekonstrukcije građevina, privođenja zemljišta namjeni određenoj prostornim planom za obavljanje djelatnosti koja je Zakonom utvrđena kao djelatnost koju obavlja ili čije financiranje osigurava jedinica lokalne samouprave, radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture i u drugim opravdanim slučajevima.

Općinski načelnik donosi odluku o stjecanju nekretnina do vrijednosti 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Općinsko vijeće donosi odluku o stjecanju nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju nekretnine.

Pri stjecanju nekretnine vodi se računa o tržišnoj cijeni nekretnine.

Općinski načelnik je ovlašten pregovarati s vlasnikom nekretnine o kupnji nekretnine.

Ugovor o kupnji nekretnine može se zaključiti izravnom pogodbom kada to predviđaju posebni zakonski propisi.

Odredbe stavka 2. i 3. ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju na otuđenje nekretnine.

III. PRODAJA NEKRETNINA

Članak 7.

Početna (najniža) cijena nekretnine utvrđuje se u visini tržišne cijene nekretnine sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili prema službenim procjenama nadležne Porezne uprave.

Članak 8.

Nadležno tijelo donosi Odluku o prodaji/stjecanju nekretnina u vlasništvu Općine sukladno ukupnoj vrijednosti nekretnine kako je navedeno u članku 6. ove Odluke.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i obvezu najpovoljnijem ponuditelju da pored kupoprodajne cijene plati i troškove procjene zemljišta i objave natječaja te troškove formiranja građevinske čestice, ako je radi prodaje bilo potrebno formirati česticu.

Odluka o prodaji nekretnina može sadržavati i posebne uvjete glede uređenja građevinske čestice koji će se ugovoriti s najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 9.

Temeljem Odluke o prodaji nekretnina Općinski načelnik donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja koja mora sadržavati:

* oznaku i površinu nekretnine,
* oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
* kratki opis i namjenu nekretnine,
* početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
* rok za podnošenje ponuda.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja po potrebi može sadržavati i druge elemente kao što su: podaci o opremljenosti nekretnine, podaci o namjeni prostora, rok za zaključenje ugovora, uvjete za raskid ugovora, visinu jamčevine i dr.

Članak 10.

Na temelju Odluke o raspisivanju, natječaj o prodaji nekretnine objavljuje se u jednom od javnih glasila**,** na oglasnoj ploči i na internet stranicama Općine.

Tekst natječaja koji se objavljuje u javnom glasilu može se dati u skraćenom obliku dok se na oglasnoj ploči i internet stranicama Općine objavljuje cjeloviti tekst natječaja.

Tekst natječaja sadrži:

* oznaku i površinu nekretnine,
* oznaku vlasničkog (1/1) ili suvlasničkog dijela nekretnine izraženu u idealnom dijelu, a ako je moguće i realnom dijelu,
* kratki opis i namjenu nekretnine,
* početnu cijenu nekretnine izraženu u kunama po četvornom metru,
* iznos jamčevine (najmanje 10% od početne cijene),
* odredbu da pravo podnošenja ponude imaju sve fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije. Ostale strane fizičke i pravne osobe mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.
* oznaku dokumentacije koja mora dostavljena uz ponudu,
* način, rok i mjesto za podnošenje ponude s napomenom da se ponuda podnosi u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „ZA NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINE - NE OTVARATI“ i adresom ponuditelja,
* odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude u pisarnicu Jedinstvenog upravnog odjela odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom,
* rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem,
* razlog za raskid ugovora,
* rok za obavijest ponuditelju o najpovoljnijoj ponudi,
* odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja,
* odredba da najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine ako u određenom roku iz neopravdanih razloga ne sklopi kupoprodajni ugovor,
* odredbu o pravu prodavatelja da odustane od prodaje u svako doba prije potpisivanja ugovora,
* druge uvjete sukladno Odluci o prodaji nekretnine.

Članak 11.

U tekstu natječaja uz uvjete iz prethodnog članka ove Odluke, od ponuditelja će se zatražiti da dostavi i sljedeće:

1. ime i prezime, OIB i adresu ponuditelja (fizička osoba) ili naziv i sjedište te MBS i OIB ponuditelja (pravna osoba),
2. za fizičke osobe original ili preslika domovnice ili osobne iskaznice, a za pravne osobe original ili preslika rješenja o registraciji s dokazom o osobi ovlaštenoj za zastupanje,
3. dokaz o ispunjavanju zakonom propisanih uvjeta za stjecanje prava vlasništva za strane osobe,
4. dokaz o uplati jamčevine koja se plaća u iznosu od 10% od početne prodajne cijene,
5. iznos ponuđene cijene po četvornom metru,
6. broj računa natjecatelja radi eventualnog povrata jamčevine.

Članak 12.

Natječaj provodi Povjerenstvo nadležno za razmatranje ponuda (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo broji tri (3) člana. Povjerenstvo imenuje Općinski načelnik.

Članak 13.

Po proteku roka za dostavu ponuda po natječaju, Povjerenstvo otvara pristigle ponude i sastavlja zapisnik o svom radu.

Zakašnjele ponude se ne otvaraju. Za zakašnjele ponude Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbacivanju ponude.

Potom se otvaraju pravovremeno pristigle ponude. Utvrđuje se da li je ponudi priložena dokumentacija propisana natječajem.

Za ponude s nepotpunom dokumentacijom Povjerenstvo će predložiti donošenje Odluke o odbijanju ponude.

Na kraju se razmatraju pravovremeno pristigle ponude sa svom potrebnom dokumentacijom i iznos ponuđene cijene. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu.

U slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu prvog ponuditelja.

Najpovoljniji prvi ponuditelj koji je odustao od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Ako je ponuditelj ponudio drukčije uvjete kupovine nekretnine od onih koji su objavljeni u natječaju ili ako je ponudio cijenu nižu od početne cijene, konstatirat će se da ponuditelj ne ispunjava uvjete natječaja.

Članak 15.

Javni natječaj smatra se valjanim ako je pravovremeno podnesena barem jedna ponuda koja ispunjava sve uvjete javnog natječaja i koja nudi barem najnižu (početnu) cijenu objavljenu u oglasu o javnom natječaju.

Članak 16.

Ako su dva ili više ponuditelja ponudila istu cijenu za nekretninu Povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos cijene.

Članak 17.

U slučaju da nitko ne dostavi ponudu u postupku prikupljanja ponuda ili ponuditelji ne ponude niti početnu cijenu, Općinski načelnik će ponoviti natječaj sa istom početnom cijenom.

Ako se niti po sljedećem ponovljenom javnom natječaju nekretnina ne proda, nadležno tijelo može donijeti odluku o sniženju početne cijene.

Članak 18.

Na temelju zapisnika Povjerenstva, Općinski načelnik donosi odnosno predlaže Općinskom vijeću donošenje:

1. Odluke o odbacivanju nepravovremenih ponuda ,
2. Odluke o odbijaju ponuda zbog neispunjenja uvjeta iz natječaja,
3. Odluke o prihvatu najpovoljnije ponude.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude nije upravni akt, stoga se protiv nje ne može uložiti žalba niti pokrenuti Upravni spor.

Članak 19.

Ponuditelju koji nije uspio u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Ponuditelj koji uspije u natječaju jamčevina se uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Pravo na povrat jamčevine gubi se i u slučaju kada kupac zakasni s plaćanjem kupoprodajne cijene više od 30 dana u kom slučaju Općina ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju raskida ugovora iz razloga navedenog u stavku 3. ovog članka kupac gubi pravo na povrat eventualno plaćenog iznosa kupovnine.

Članak 20.

Nadležno tijelo može u opravdanim okolnostima utvrditi mogućnost obročnog plaćanja cijene.

Odredbe članka 7. do 20. ove Odluke na odgovarajući način se primjenjuju na raspisivanje natječaja za ostale vidove raspolaganja nekretninama.

Članak 21.

Nadležno tijelo može donijeti Odluku o sklapanju ugovora izravnom pogodbom i prema procijenjenoj vrijednosti nekretnine:

1. osobi kojoj je dio tog neizgrađenog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 50% površine planirane građevne čestice,
2. osobi kojoj je dio tog zemljišta potreban za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s lokacijskom dozvolom ili detaljnim planom uređenja, ako taj dio ne prelazi 20% površine planirane građevne čestice,
3. osobi koja je na zemljištu u svom vlasništvu, bez građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta nadležnog tijela državne uprave, izgradila građevinu u skladu s detaljnim planom uređenja ili lokacijskom dozvolom, a nedostaje joj do 20 % površine planirane građevne čestice, pod uvjetom da se obveže da će u roku od jedne godine od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora ishoditi građevinsku dozvolu,
4. osobi kojoj je dio zemljišta potreban za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s detaljnim planom uređenja,
5. osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, zemljište koje čini građevnu česticu tog objekta,
6. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom ukoliko je suvlasnički dio Općine manji od 1/2 dijela,
7. osobi koja se nalazi u neprekidnom zakonitom posjedu nekretnine u vlasništvu Općine duže od pet godina, a koja s Općinom ima važeći ugovor o najmu ili zakupu i koja redovito podmiruje dospjele najamnine, odnosno zakupnine i protiv koje se ne vodi postupak radi iseljenja, osim ako je takvo raspolaganje isključeno posebnim propisom,
8. u slučajevima predviđenim posebnim Zakonom.

IV. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 22.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, izložbi, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 23.

Uvjeti za davanje u zakup poslovnog prostora te vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup utvrđuju se odlukom Općinskog vijeća.

Članak 24

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči i web stranicama Općine, a na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Općinski načelnik.

Članak 25.

Otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo u roku od 8 dana od isteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je natječaj propisno objavljen, broj pristiglih ponuda i da li su predane u roku.

U javnom natječaju može se odrediti da otvaranje ponuda neće biti javno.

Na otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju podaci o pristiglim ponudama i lista ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, a koji potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva.

Nepravovremene ponude neće se uzeti u razmatranje, a iste će se vratiti neotvorene ponuditelju.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete iz natječaja i uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, Povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

Članak 26.

Odredba članka 24. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Članak 27.

Iznimno od odredbe članka 24. stavka 1**.** ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Općina će ponudit sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, u trajanju do pet godina, osim ako joj je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njezine djelatnosti.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom uručenja pismena zakupniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Članak 28.

Općinski načelnik može, u slučaju smrti odnosno promjene pravnog položaja zakupnika,odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnom slijedniku zakupnika, pod uvjetom da dokaže pravno sljedništvo, obavlja ugovorenu djelatnost te podmiri zakupodavcu sva dospjela potraživanja.

Članak 29.

Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora može se dati u podzakup temeljem odobrenja Općinskog načelnika u slučajevima kada to ocijeni opravdanim

Članak 30.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

Članak 31.

Podzakup se može odobriti uz ispunjenje sljedećih preduvjeta:

-da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Općine prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

-da podzakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Općine prije podnošenja zahtjeva, osim ako je podzakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

-da podzakupnik nije u sudskom sporu s Općinom po osnovi korištenja poslovnog prostora,

-da se ne mijenja namjena poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

-da je djelatnost podzakupnika unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

-da podzakupnik s Općinom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,

-da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,

-da podzakupnik dostavi Općini sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke,

-da podzakupnik sklopi ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa.

Članak 32.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i više osoba (zajednički zakup).

Članak 33.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, ostalim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako ostali zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,

2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m2 i broj prostorija),

3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,

4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,

5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,

6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,

8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,

9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,

10. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Općine),

11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Općine,

12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Općine,

13. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:

- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,

14. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 13. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,

15. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,

16. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

17. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

18. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,

19. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,

20. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Odredbe stavka 4. točke 13. i 14. ovoga članka ne odnose se na osobe iz članka 5. ove Odluke.

Članak 34.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju on ovlasti.

Općina je dužna primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 35.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Članak 36.

U slučaju da Općina otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Općinski načelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka:

-otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,

-podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Općini te u postupku naplate potraživanja.

V. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 37.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbi članka 24. stavka 1. ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

Početni iznos zakupnine utvrđuje Općinski načelnik u skladu s tržišnim uvjetima. Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja Natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Članak 38.

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 37. ako ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, proračunski korisnici Državnog proračuna te pravne osobe čiji je osnivač ili suosnivač Republike Hrvatske odnosno pravne osobe čiji je suosnivač Općina iznos mjesečne zakupnine određuje se pojedinačnom odlukom Općinskog načelnika.

Ako se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa sa pravnim osobama čiji je osnivač Općina , poslovni prostor daje se u zakup bez naknade.

VI. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 39.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 40.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 41.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost.

Članak 42.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski - ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima) i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 43.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, nabavne vrijednosti veće od **2.500,00 kn,** ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Općina nije vratila uložena sredstva.

Članak 44.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Općine.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 45.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 46.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

-zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

-u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,

-tijekom trajanja zakupa Općinski načelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,

-zakupnik bez suglasnosti Općine obavlja preinake poslovnog prostora,

-zakupnik izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Općine,

-u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

VIII DAROVANJE NEKRETNINA

Članak 47.

Nekretnine u vlasništvu općine, temeljem odluke nadležnog tijela, mogu se darovati

-trgovačkom društvu čiji je općina jedini osnivač i

-ustanovi čiji je Općina jedini osnivač.

Odluku o darovanju donosi nadležno tijelo ako utvrditi da je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka Općine.

IX. OSTALI NAČINI RASPOLAGANJA NEKRETNINAMA

Članak 48.

Općina može dati u zakup zemljište u svojem vlasništvu radi:

1. uređenja i korištenja zemljišta kao parkirališnog prostora,
2. privremenog korištenja zemljišta radi obavljanja djelatnosti,
3. korištenja zemljišta za postavu infrastrukturnih objekata, uređaja i opreme,
4. privremenog korištenja zemljišta za poljoprivrednu obradu.

Na zemljištu koje je predmet zakupa nije dozvoljena gradnja niti izvođenje drugih radova za koje je potrebno ishoditi akt kojim se odobrava građenje.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, na zemljištu koje se daje u zakup može se dozvoliti izvođenje građevinskih radova koji su nužni radi privođenja zemljišta namjeni koja je svrha zakupa.

Članak 49.

Ukoliko je predmet zakupa dio katastarske čestice, troškove iskolčenja te površine snosi zakupac.

Članak 50.

Način formiranja cijene i visina zakupnine određeni su posebnom Odlukom koju donosi Općinski načelnik.

Članak 51.

Ugovor o zakupu zemljišta sklapa se na rok do 5 godina, u obliku ovršne isprave.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrdit će se pravo Općine da jednostrano raskine ugovor kada zakupnik ne koristi zemljište u skladu sa svrhom zakupa te u slučaju potrebe, odnosno interesa Općine za privođenjem zemljišta namjeni određenoj dokumentom prostornog uređenja prije isteka vremena trajanja zakupa, uz obvezu zakupnika da sa zemljišta ukloni sve građevine i uređaje te zemljište preda u posjed Općini bez prava na naknadu za uložena sredstva ili naknadu štete.

Članak 52.

Općina može, temeljem odluke nadležnog tijela, zamjenjivati nekretnine radi:

1. razvrgnuća suvlasničke zajednice,
2. stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili drugim nekretninama radi privođenja zemljišta ili postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima,
3. u drugim opravdanim slučajevima.

Članak 53.

Na zemljištu u vlasništvu Općine mogu se ugovorom osnivati prava služnosti u korist vlasnika povlasne nekretnine, nositelja prava građenja na njoj ili u korist određene osobe.

O osnivanju služnosti na nekretninama u vlasništvu Općine, odlučuje Općinski načelnik uz uvjete:

1. ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
2. ako se time bitno ne ograničava korištenje nekretnine u vlasništvu Općine - poslužne nekretnine,
3. ako se Općini isplati aktom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Naknada za zasnivanje stvarne služnosti utvrđuje se odlukom o zasnivanju.

Kada se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu, služnost se može zasnovati bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općinski načelnik i predlagatelj zaključuju ugovor kojim uređuju međusobna prava i obveze.

Članak 54.

Na nekretnini u vlasništvu Općine može se osnovati pravo građenja u korist druge osobe.

Pravo građenja osniva se ugovorom između Općine kao vlasnika nekretnine i nositelja prava građenja.

Pravo građenja zasniva se na rok duži od 10 godina.

Iznos naknade za pravo građenja utvrđuje se sukladno procjeni vrijednosti ovlaštenog sudskog vještaka ili procjenitelja.

Pravo građenja može se iznimno osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Članak 55.

Zasnivanje založnog prava (hipoteke) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti iznimno ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcije Općine.

Pod interesom Općine u smislu stavka 1. ovog članka smatra se i interes trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

O zasnivanju založnog prava odlučuje Općinsko vijeće.

X IZVJEŠTAVANJE O UPRAVLJANJU I RASPOLAGANJU IMOVINOM

Članak 56.

O upravljanju i raspolaganju Općinskom imovinom, u smislu odredaba ove Odluke, Općinski načelnik najmanje jednom godišnje podnosi izvješće Općinskom vijeću.

Izvješće se podnosi najkasnije do 01. lipnja tekuće godine za prethodnu godinu.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Veliko Trgovišće (KLASA: 372-03/97-01/02, UR.BR: 2197/05-97-1 od 04.08.1997. i KLASA:372-03/97-01/02, UR.BR: 2197/05-97-2 od 21.10.1997.) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 58.

Stupanjem na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Veliko Trgovišće (KLASA: 372-03/97-01/02, UR.BR: 2197/05-97-1 od 04.08.1997. i KLASA:372-03/97-01/02, UR.BR: 2197/05-97-2 od 21.10.1997.) i Odluka o stjecanju, raspolaganju i upravljanju nekretninama (KLASA: 940-01/98-01/01, UR.BR: 2197/05-98-1 od 16.10.1998.)

Članak 59.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u „Službenom glasniku Krapinsko zagorske županije“.

PREDSJEDNIK

OPĆINSKOG VIJEĆA

Mladen Horvatin