



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA
ŽUPANIJA
OPĆINA STARI JANKOVCI
Općinsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

U Starim Jankovcima,

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 30. Statuta Općine Stari Jankovci (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 04/21), Općinsko vijeće Općine Stari Jankovci na svojoj sjednici održanoj dana godine donijelo je

IZMJENE I DOPUNE ODLUKE
o davanju poslovnih prostora u vlasništvu Općine Stari Jankovci u zakup

Članak 1.

U Odluci o davanju poslovnih prostora u vlasništvu Općine Stari Jankovci u zakup (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije 21/21) mijenja se naslov odluke i glasi: Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Stari Jankovci.

Članak 2.

U članku 1., stavak 1. briše se točka i dodaju riječi:

“ kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Stari Jankovci (u daljnjem tekstu Općine).

Članak 3.

U članku 24. stavak 3 brišu se riječi „utvrđuje se po procjeni ovlaštenog procjenitelja“ i dodaju riječi: „određuje općinski načelnik posebnom odlukom.“

U članku 24. iza stavka 3 dodaju se stavci 4. i 5. i glase:

„Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora izraženoj u kvadratnim metrima (m²) i vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru. Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i

galerije. Visina jedinične zakupnine za poslovni prostor, prema vrstama djelatnosti koje se obavljaju u navedenom poslovnom prostoru, utvrđuje se u slijedećim iznosima:

1. Banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću (kladionice) – 20,00 kn/m²,
2. Kafići, gostionice i druge ugostiteljske djelatnosti – 12,00 kn/m²,
3. Trgovačke i uredske djelatnosti – 20,00 kn/m²
4. Obrtničke i proizvodne djelatnosti – 10,00 kn/m²
5. Zdravstvene djelatnosti – 10,00 kn/m²
6. Zatvoreni skladišni prostor (hale, skladišta i slično) – 5,00 kn/m²
7. Otvoreni skladišni prostor, parkirališta i slično – 2,00 kn/m² (prilikom utvrđivanja površine otvorenog skladišnog prostora, parkirališta i slično uzima se stvarna površina istog izražena u kvadratnim metrima (m²)).

Iznos početne mjesečne zakupnine jednak je umnošku korisne površine poslovnog prostora i visine iznosa jedinične zakupnine prema vrstama djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru utvrđene ovom Odlukom.

Članak 4.

U članku 25. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. i glasi:

„U slučaju kada na dva uzastopno objavljena javna natječaja za poslovni prostor ne pristigne niti jedna prihvatljiva ponuda, općinski načelnik može u slijedećem javnom natječaju umanjiti iznos početne mjesečne zakupnine najviše za 15 % od prve početne mjesečne zakupnine utvrđene prethodnim javnim natječajem.“

Članak 5.

Iza točke VI. Prestanak zakupa dodaje se točka VII. Kupoprodaja poslovnoga prostora, a sadašnja točka VII. Prijelazne i završne odredbe postaje točka VIII.

U novoj točki VII. Kupoprodaja poslovnoga prostora dodaje se članci 39., 40., 41., 42., 43. i 44., a sadašnji članci 39. i 40. postaju članak 45. i članak 46. Novi članci glase ovako:

Članak 39.

„Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće.

Pod sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. ovog članka podrazumijeva se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Općini Stari Jankovci, Jedinstvenom upravnom odjelu.

Iznimno od odredbi iz stavaka 1. i 3. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od 5 godina ako je izvršio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom u ukupnom neprekinuto trajanju od najmanje 5 godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta, ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina. „

Članak 40.

„Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili je na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.“

Članak 41.

„Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika odnosno korisnika, priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni procjenitelj, s liste ovlaštenih procjenitelja, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora, odnosno Općine. „

Članak 42.

„Plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje se isključivo jednokratno.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Članak 43.

„Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine podnose se Općini Stari Jankovci, Jedinstvenom upravnom odjelu. Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- redni broj (oznaku) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini, poduzeću Eko Jankovci Stari Jankovci i Dječjem vrtiću Krijesnica Jankovci
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, županiji, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni Zahtjev. Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik Općine Stari Jankovci, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. „

Članak 44.

„ Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 43. ove Odluke općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora. Općina je dužna primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.“

Članak 6.

Preostali dijelovi Odluke ostaju neizmijenjeni.

Članak 7.

Ove izmjene se objavljuju u Službenom vjesniku Vukovarsko – srijemske županije, a stupaju na snagu osmi dan od dana objave.

Predsjednik Općinskog vijeća
Boris Dragičević, bacc.ing.agr.