

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18), čl. 35. i čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 35. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17, 98/19), članka 40. Statuta Grada Delnica (SN GD 2/21), Gradsko vijeće Grada Delnica na sjednici održanoj 13. prosinca 2021. godine, donosi

## **ODLUKU O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA DELNICA**

### **Članak 1.**

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnica (SN PGŽ 46/11) u članku 1. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Ovom Odlukom utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Delnica (u daljnjem tekstu: zakupodavac), međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, te prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Grada Delnica sadašnjem zakupniku.

Stavak 4. mijenja se i glasi:

„Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se u slučaju privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora do 30 dana odnosno do 6 mjeseci kada se prostor koristi za skladištenje roba.“

### **Članak 2.**

U članku 2. stavci 7. i 8. brišu se

### **Članak 3.**

U članku 4. stavku 2., riječ: „Jedinstveni“, zamjenjuje riječ: „nadležni“.

### **Članak 4.**

Članak 5. stavak 2. mijenja se i glasi:

„(2) Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na službenim mrežnim stranicama Grada, oglasnoj ploči dok se u dnevnom tisku objavljuje obavijest o postupku natječaja. Rokovi iz natječaja teku danom objave obavijesti u dnevnom tisku.

### **Članak 5.**

U članku 6. stavci 2. i 3. mijenjaju se i glase:

„(2) Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

(3) Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.“

Iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

„(4) Ako sadašnji zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili ako Grad pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi novi ugovor o zakupu za navedeni prostor, objaviti će se novi natječaj za zakup poslovnog prostora.“

#### **Članak 6.**

U članku 8. dosadašnja točka m) mijenja se i glasi.

„m) djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru

Iza točke m) dodaju se točke n) i o) koje glase:

n) odredbu o pravu Grada Delnica da odustane od davanja u zakup poslovnog prostora u svako doba prije sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora

o) odredbu o pravu Grada Delnica da bez obrazloženja ne izabere niti jednog ponuditelja u kojem slučaju se javni natječaj poništava“.

#### **Članak 7.**

U članku 10. dosadašnji stavak 3. postaje stavak 5. koji se mijenja i glasi:

„(5) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno odluku o poništenju javnog natječaja donosi Gradonačelnik“.

iza stavka 2. dodaju se stavak 3. i 4. koji glase:

„(3) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji ponudi najviši iznos zakupnine i ako ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja.

(4) U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se prvi sljedeći ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine i ispunjava sve druge uvjete javnog natječaja“.

#### **Članak 8.**

Iza članka 10., dodaje se „Članak 10 a.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos zakupnine, a ispunjavaju sve uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će te ponuditelje pozvati da najkasnije u roku od 3 dana od primitka poziva dostave novu ponudu u kojoj će naznačiti zakupninu višu od one istaknute u prvoj ponudi.

Ako ponuditelji uz stavka 1. ovog članka ne dostave ponudu s višom zakupninom, smatra se da i dalje ostaju kod iznosa zakupnine navedenog u prvoj ponudi te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona koje je ranije zaprimljena.

Ako ponuditelji iz stavka 1. ovog članka dostave nove ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se onaj koji je ponudio najvišu zakupninu.

Ako i u ovim naknadno dostavljenim ponudama ponuditelji iz stavka 1. ovog članka ponude istu zakupninu, ti će se ponuditelji pozvati na javno nadmetanje. Javno nadmetanje provodi Povjerenstvo koje će prije početka usmenog javnog nadmetanja odrediti minimalni iznos povećanja ponude od 10% od početnog iznosa zakupnine.

U postupku usmenog javnog nadmetanja Povjerenstvo je dužno utvrditi koji je ponuditelj ponudio najviši iznos zakupnine te sastaviti rang listu ponuditelja.“.

#### **Članak 9.**

U članku 12. stavak 5. briše se

#### **Članak 10.**

U članku 14. stavak 2. riječi: „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ zamjenjuju se riječima: „Službenim novinama Grada Delnica.“.

#### **Članak 11.**

Članak 18., briše se.

#### **Članak 12.**

Članci 20. do 22., brišu se

#### **Članak 13.**

Članak 27. stavak 3., briše se.

#### **Članak 14.**

Članak 30., briše se.

#### **Članak 15.**

Članak 31. mijenja se i glasi:

„Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.“

#### **Članak 16.**

Članci 32. do 35., te 37. do 39. brišu se.

#### **Članak 17.**

Članak 40. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Delnica može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora s Gradom Delnicama, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Delnicama, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom te ostalim odlukama Grada Delnica.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Delnicama i Republici Hrvatskoj te sukladno uvjetima određenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.“

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Delnica podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

(4) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Delnica. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavljuje se na oglasnoj ploči Grada te na web stranicama Grada Delnica. Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u prvoj zoni Grada Delnica
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
3. nalaze se u razizemlju
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

#### **Članak 18.**

„Iza Članka 40. dodaje se članak 40.a koji glasi:

„Uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, sadašnji zakupnici prilažu sljedeće isprave:

- osnovni podaci o dosadašnjem zakupniku (ime i prezime, odnosno naziv zakupnika, prebivalište odnosno sjedište zakupnika, OIB zakupnika)
- dokaz o zakupu poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev

- potvrde kojima se dokazuje da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Gradu Delnicama ne stariju od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva
- dokaz ulaganja u poslovni prostor te visini ulaganja učinjenih isključivo uz pisanu suglasnost i odobrenje Grada Delnica, izuzev troškova tekućeg održavanja te ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjenja zakupnine.
- po potrebi ostale podatke.“.

### **Članak 19.**

Članak 42. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Delnica.

(2) Iznimno, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je izvršio ulaganja, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora ali samo ako je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost za navedena ulaganja.

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

### **Članak 20.**

Članak 43. mijenja se i glasi:

„(1) Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada Delnica ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, sukladno ovlastima određenim zakonskim propisima i Statutom Grada Delnica.

(2) Na temelju odluke iz stavka 1. ovog članka Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

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

(4) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora kupac obavlja isključivo jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

### **Članak 22.**

Članci 44., 45. i 46., brišu se.

### **Članak 23.**

Članak 48. mijenja se i glasi:

„Na sva pitanja koje se odnose na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, a koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i drugi odgovarajući zakonski i podzakonski propisi te odluke Grada Delnica.“.

### **Članak 24.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Delnica“.

KLASA: 372-01/21-01/08

URBROJ: 2112-01-30-20-3-21-1

Delnice, 13. prosinca 2021. godine

Gradsko vijeće Grada Delnica  
Predsjednica  
Ivana Pečnik Kastner, v.r.