

## O D L U K A

### O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

#### U VLASNIŠTVU OPĆINE BAŠKA

(„Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 46/12, 06/14)

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Baška (u daljnjem tekstu: Općina), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku, odnosno korisniku.

##### Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora smatraju se:

1. poslovna zgrada - zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu,
2. poslovna prostorija - jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz,
3. garaža - prostor za smještaj vozila,
4. garažno mjesto - prostor za smještaj vozila u garaži.

#### II. NAČIN UPRAVLJANJA

##### Članak 3.

(1) Poslovnim prostorom, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11 – u daljnjem u tekstu: Zakon) i ove Odluke upravlja Općinski načelnik Općine Baška (dalje u tekstu: Općinski načelnik).

(2) U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Općinski načelnik:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
2. utvrđuje namjenu poslovnog prostora,
3. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
4. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
6. imenuje Povjerenstvo od 3 (tri) člana za provedbu postupka po raspisanom natječaju,
7. odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
8. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
9. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
10. odobrava uređenje poslovnog prostora,
11. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi sa zakupom poslovnog prostora u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

(3) Općinsko vijeće Općine Baška može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

#### Članak 4.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika i Povjerenstvo za provedbu natječaja iz članka 3. obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine.

### III. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

#### Članak 5.

Namjenu poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, osim u slučaju iz članka 3. stavak 3. ove Odluke, utvrđuje Općinski načelnik prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

#### Članak 6.

(1) Promjenu, odnosno proširenje ugovorene djelatnosti može odobriti Općinski načelnik.

(2) Promjena, odnosno proširenje ugovorene djelatnosti može se ugovoriti pod sljedećim uvjetima:

1. ako je zakupnik u određenom poslovnom prostoru obavljao ugovorenu djelatnost najmanje dvije godine do podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
2. ako zakupnik prihvati promjenu zakupnine, odnosno visinu utvrđenu sukladno članku 22. ove Odluke.

#### Članak 7.

Dopunu ugovorene djelatnosti može odobriti Općinski načelnik pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u prostoru obavlja najmanje jednu godinu do podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti.

### IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 8.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

(2) Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku i na web stranicama Općine.

(3) Postupak natječaja, do donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik.

(4) Povjerenstvo iz prethodnog stavka ima predsjednika i 2 člana.

#### Članak 9.

(1) Iznimno od odredbi članka 8. sadašnjem zakupniku poslovnog prostora na određeno vrijeme, a koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

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

(3) Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se zakupniku u pisanom obliku.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, od dana zaprimanja ponude iz stavka 3., zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora s početnim iznosom zakupnine koji odgovara onom iz ponude zakupniku iz stavka 2. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### Članak 10.

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće elemente:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine, te način i rok plaćanja – mjesečno, unaprijed, do 10. dana u mjesecu za mjesec na koji se zakupnina odnosi,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. iznos jamčevine koju treba uplatiti, a koja jamčevina se ili vraća ili uračunava u iznos zakupnine kod natjecatelja čija je ponuda odabrana,
5. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava,
6. dan i sat kad se može razgledati poslovni prostor koji je predmet natječaja,
7. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj, koji imaju neizmirenih obveza prema Općini i/ili komunalnom društvu u vlasništvu Općine,
8. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj, koji ima nepodmirenih obveza za poreze i doprinose, ili mu nije na propisan način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,
9. odredbu da se najpovoljnijim natjecateljem smatra onaj natjecatelj koji je ponudio najvišu zakupninu,
10. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan, u roku koji utvrdi Općinski načelnik, preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer da će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te da će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem,
11. odredbu da prednost pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude,
12. odredbu da najpovoljniji natjecatelj nema pravo na povrat jamčevine ako u određenom roku ne sklopi ugovor o zakupu,
13. odredbu da natjecatelj mora ispunjavati zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti koja je utvrđena kao namjena poslovnog prostora,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,
15. odredbu o obvezi natjecatelja koji uspiju na natječaju nadoknaditi zakupodavcu troškove objave natječaja,
16. dokumentaciju i dokaze koje treba priložiti prijavi,
17. adresu na koju se dostavljaju prijave i način dostavljanja,
18. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

#### Članak 11.

Natjecatelj koji namjerava odustati od natječaja obavezan je, pisanim zahtjevom, svoju ponudu povući prije isteka roka za dostavu ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### Članak 12.

(1) Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od dana utvrđenog kao posljednji dan za zaprimanje ponuda, otvara i obavlja pregled zaprimljenih ponuda, utvrđuje koje su ponude moguće povučene i zakašnjele, koji natjecatelji ispunjavanju uvjete iz natječaja i daje prijedlog Općinskom načelniku za donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude.

(2) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda, koja udovoljava svim uvjetima natječaja, s najvišom ponuđenom zakupninom.

(3) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, ako udovoljavaju svim uvjetima natječaja i prihvate uvjete iz najpovoljnije ponude, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine” broj 174/04, 02/07, 107/07 i 65/09).

(4) O postupku otvaranja i pregleda ponuda Povjerenstvo sačinjava zapisnik, koji sadržava podatke o:

- mjestu i vremenu otvaranja i pregleda ponuda,
- članovima Povjerenstva i zapisničaru,
- predmetu i datumu objave natječaja,
- trajanju roka otvorenog za zaprimanje ponuda,
- broju zaprimljenih ponuda,
- zakašnjelim ponudama,
- povučenim ponudama,
- ponudama koje ne udovoljavaju uvjetima natječaja,
- ponudama koje se pregledavaju i uspoređuju, te ponuđeni iznosi zakupnina,
- prijedlogu za donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude s obrazloženjem.

(4) Zapisnik potpisuju predsjednik Povjerenstva i zapisničar.

#### Članak 13.

(1) Odluku o izboru najpovoljnije ponude, koja obvezno sadrži i iznos mjesečne zakupnine, donosi Općinski načelnik.

(2) U slučaju da dva ili više ponuditelja ispunjavaju uvjete natječaja i ponude jednaki iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnijom ponudom utvrdit će se ona koja je najranije zaprimljena.

(3) Općinski načelnik zadržava pravo ne odabrati niti jednu zaprimljenu ponudu, odnosno poništiti natječaj u cijelosti ili u njegovim dijelovima.

(4) Odluka o ishodu natječaja, s preslikom Zapisnika o otvaranju i pregledu ponuda, dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja.

#### Članak 14.

(1) Ponuditelji, koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima natječaja, u roku od 8 (osam) dana od dana primitka odluke o ishodu natječaja, obvezni su izjasniti se žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu po uvjetima iz najpovoljnije ponude.

(2) Ako se ponuditelj ne izjasni u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

#### Članak 15.

- (1) Jamčevina se utvrđuje u visini tri početne mjesečne zakupnine utvrđene natječajem.
- (2) Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima se vraća u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na kamate.
- (3) Ponuditelj, čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, nema pravo na povrat jamčevine ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 16.

- (1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
- (2) Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, sve na trošak zakupnika.
- (3) Ugovor u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik za isto ovlasti.

#### Članak 17.

- (1) Ugovorom o zakupu poslovnog prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.
- (2) Ugovor iz stavka 1. ovog članka sadrži:
  1. naznaku ugovornih strana,
  2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi (mjesto u zgradi, površina u m<sup>2</sup>),
  3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
  4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
  5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
  6. rok na koji se ugovor sklapa,
  7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
  8. odredbu o obvezi zakupnika snositi troškove iz članka 25. ove Odluke,
  9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, prema odredbama nadležnog tijela,
  10. odredbe o otkazu ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
  11. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je, ako je isto potrebno, dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, o čemu se sastavlja zapisnik,
  12. odredbu da zakupodavac može uz prethodnu najavu izvršiti kontrolu poslovnog prostora,
  13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
  14. odredbu da zakupnik dostavi kao osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, za izlicitiranu zakupninu u visini zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
  15. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,
  16. odredbu da se nakon predaje poslovnog prostora zakupniku, o istom sastavlja zapisnik,
  17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.
- (3) Primjerak ugovora o zakupu dostavlja se nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 18.

Ponuditelj, čija ponuda je odabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku koji, odlukom o odabiru najpovoljnije ponude, utvrdi Općinski načelnik preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se sklapanje ugovora ponuditi sljedećem najpovoljnijem natjecatelju.

#### Članak 19.

(1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora, u pravilu, ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

(2) Ako prilikom primopredaje nije sastavljen zapisnik, smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

(3) Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju, odnosno u stanju upotrebe za obavljanje utvrđene namjene.

### V. ZAKUPNINA

#### Članak 20.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja, na način da zakupnina ne smije biti niža od iznosa početne zakupnine.

#### Članak 21.

(1) Iznos zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora posebnom odlukom određuje Općinski načelnik prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i lokaciji prostora, a prema trenutno važećim tržišnim cijenama.

(2) Korisnici općinskog proračuna i udruge sa sjedištem na području Općine Baška koje se su/financiraju iz općinskog proračuna ne plaćaju zakupninu.

(3) Plaćanja zakupnine, odlukom Općinskog načelnika, mogu se osloboditi i pravne osobe u vlasništvu Općine Baška.

### VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 22.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom, na način opisan u članku 19. ove Odluke.

#### Članak 23.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje 1 (jedne) godine, a najduže 15 (petnaest) godina.

#### Članak 24.

(1) Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu i ovom Odlukom.

(2) Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca vršiti preinaku poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

#### Članak 25.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću.

(2) Zakupnik je dužan plaćati i sve druge troškove nastale iz korištenja poslovnog prostora koji je predmet zakupa (struja, voda, troškovi odvoza smeća i čišćenja, komunalna naknada i dr).

(3) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci na instalacijama i sl.).

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

(5) Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara, te drugim propisima donesenim na temelju zakona.

### VII. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

#### Članak 27.

Zakupodavac i zakupnik mogu u svako doba sporazumno raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 28.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora ako zakupnik i nakon uručenja pisane opomene:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 (petnaest) dana od dana zaprimanja pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu, ili troškove iz članka 25. ove Odluke,
- koristi poslovni prostor suprotno ugovorenoj namjeni,
- bez pisanog odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- bez pisanog odobrenja zakupodavca daje poslovni prostor u podzakup.

#### Članak 29.

O otkazu ugovora o zakupu iz prethodnog članka odluku donosi Općinski načelnik.

## VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

### Članak 30.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati, u postupku uređenom Zakonom i ovom Odlukom, sadašnjem zakupniku:

- ako se radi o poslovnom prostoru koji je utvrđen za prodaju temeljem popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji je javno objavljen,
- koji taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina,
- koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu, Općini, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je na propisan način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje tako regulirane svoje obveze.

(2) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine.

### Članak 31.

Iznimno od odredbi članka 30., pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od pet godina ako je:

- podmirio ili podmiruje sve svoje obveze sukladno članku 30., stavak 1., alineja 3., ove Odluke,
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom, ili s Općinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje pet godina,
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta, odnosno kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekidnom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika,
- 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 (pet) godina.

### Članak 32.

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

### Članak 33.

(1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 (devedeset) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom upravnom tijelu.

(2) Uz zahtjev za kupnju sadašnji zakupnik obavezan je dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuje da će, do dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji, dostaviti sljedeće dokaze:

- potvrdu porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenim obvezama za čiju naplatu je nadležna županija ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu pod teretom kaznene odgovornosti, ovjerenu kod javnog bilježnika, i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave), ovjeren od ovlaštene osobe, kojima se dokazuje da su podmirene sve obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima.

(3) Dokazi iz stavka 2. ovog članka ne smiju biti stariji od 8 (osam) dana prije dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

#### Članak 34.

(1) Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Ulaganja u preinake poslovnoga prostora neće se priznati:

- ako su učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,
- ako se radi o ulaganjima koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine,
- ako se kupac odredio za obročni način plaćanja kupoprodajne cijene.

(4) Općinski načelnik određuje sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, koji će utvrditi tržišnu cijenu poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

#### Članak 35.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti jednokratno ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

(2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje jednokratno, rok isplate ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.

(3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora.

(4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate propisana je Zakonom.

(5) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora s obročnom otplatom vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

#### Članak 36.

(1) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- izjavu kupca kojom dopušta upis založnoga prava u korist Općine radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati, niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, te da dopušta Općini zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- odredbu kojom si Općina, kao prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u kupljenom poslovnom prostoru roku od 10 (deset) godina od dana sklapanja ugovora,

pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana, a kupac dozvoljava zabilježbu prava nazadkupnje u korist prodavatelja, a Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku na trošak kupca.

(2) Jedan primjerak ugovora o kupoprodaji Općina dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

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

#### Članak 37.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi nadležno tijelo Općine, sukladno člancima 29. i 49. Statuta, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

#### Članak 38.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 37. ove Odluke, a u roku od 90 (devedeset) dana od dana njenog donošenja, Općinski načelnik i kupac sklopit će ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

### IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 39.

Na sve što ovom Odlukom nije posebno uređeno, a odnosi se na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Baška, na odgovarajući način, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11).

#### Članak 40.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora Općine Baška („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 11/10) i Odluka o visini zakupnine za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Baška („Službene novine“ Primorsko-goranske županije broj 31/01, 07/03).

#### Članak 41.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju vrijediti do isteka roka na koji su sklopljeni.

#### Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije.