

Temeljem članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj:125/11,64/15 i 112/18) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada Zadra“, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst i 15/19), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na 24. sjednici, održanoj dana 17. ožujka 2020. godine, d o n o s i**

O D L U K U
o izmjenama i dopunama
Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Glasnik Grada Zadra“ broj 1/12) članak 3. mijenja se i glasi:

“Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Odluku o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima donosi Gradonačelnik Grada Zadra.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, zakupodavac će sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Gradu Zadru, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, sklopiti novi ugovor o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima, ukoliko zakupnik najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu, a zakupodavac, najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, da zakupniku pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik propusti u roku od najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnijeti pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu zbog više sile ili bolesti, koje razloge će potvrditi dostavom odgovarajuće dokumentacije, zakupodavac će mu dozvoliti povrat u prijašnje stanje.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev najkasnije u roku od 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ili zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestao je istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.”

Članak 2.

U članku 12. stavak 4. mijenja se i glasi:

“Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.”

Članak 3.

U članku 21. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora na sukorištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obavljanja zdravstvenih i obrazovnih djelatnosti uz uvjet da je takvo djelovanje nužno za podmirenje javnih potreba te da su subjekti ugovornici Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje odnosno da djeluju uz dozvolu Ministarstva znanosti i obrazovanja.”

Članak 4.

U članku 27. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Na pravno sljedništvo i stupanje u prava i obveze zakupoprimalaca pravnih osoba – trgovačkih društava, primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15 i 40/19) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18).“

Članak 5.

Članak 28. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu Grada Zadra može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Zadru i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti, a koji popis na prijedlog Gradonačelnika Grada Zadra, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Zadra.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Grada Zadra,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka podnosi se u roku od 90 (devedest) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Gradu Zadru, Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, Narodni trg 1, Zadar.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Zadru, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu sa Gradom Zadrom za poslovni prostor koji se prodaje, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom Zadrom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrta nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Zadrom, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.“

Članak 6.

Članci 29. i 30. brišu se.

Članak 7.

Članak 31. postaje članak 29.

Članak 8.

Dosadašnji članak 32. koji postaje članak 30. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. stavka 1. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

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.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.“

Članak 9.

Dosadašnji članak 33. koji postaje članak 31. mijenja se i glasi:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.“

Članak 10.

Dosadašnji članci 34., 35., 36. i 37. postaju članci 32., 33., 34. i 35.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 11.

Dosadašnji članak 38. koji postaje članak 36. mijenja se i glasi:

„Ugovori o zakupu poslovnih prostora sklopljeni na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Glasnik Grada Zadra“ broj 1/12) vrijede do isteka roka na koji su sklopljeni.““

Članak 12.

Dosadašnji članak 39. postaje članak 37.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Glasniku Grada Zadra“.

KLASA: 372-01/12-01/07

URBROJ: 2198/01-1-20-9

Zadar, 17. ožujka 2020.

GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA

PREDSJEDNIK

Zvonimir Vrančić, dr.med.v.r.