

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 112/18) i članka 19. točke 2. Statuta Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 6/01, 3/03, 1A/05, 8/05, 2/09, 9/09, 13/09, 9/13, 11/13-pročišćeni tekst, 12/17 i 2/18) Gradsko vijeće Grada Osijeka na 24. sjednici održanoj 24. veljače 2020., donijelo je

O D L U K U

o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Osijeka

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Osijeka (u daljnjem tekstu: Grad).

Ova odluka primjenjuje se i na kupoprodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom podrazumijeva se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Poslovni prostor iz članka 2. ove odluke može biti:

- slobodan poslovni prostor
- zauzeti poslovni prostor.

Članak 4.

Slobodni poslovni prostor u smislu ove odluke je poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari.

Slobodni poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja, uz naknadu utvrđenu po procijenjenoj vrijednosti, ako zakonom nije drugačije određeno.

Odredba stavka 2. ovog članka ne odnosi se na poslove kupoprodaje koje međusobno sklapaju Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice lokalne samouprave i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njenih građana.

Članak 5.

Zauzeti poslovni prostor u smislu ove odluke je poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik poslovnog prostora.

Zauzeti poslovni prostor se može prodati sadašnjem zakupniku koji:

- ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora
 - u poslovnom prostoru obavlja ugovornu djelatnost
 - poslovni prostor koristi bez prekida u trajanju dužem od pet godina.
- Zauzeti poslovni prostori prodaju se sukladno odredbama članka 25. i 26. ove odluke.

Članak 6.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja kao i odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada, po utvrđenoj procijenjenoj vrijednosti donosi Gradonačelnik kada ista vrijednost ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn odnosno Gradsko vijeće kada ista vrijednost premašuje iznos od 1.000.000,00 kn (nastavno: nadležno tijelo).

Članak 7.

Predmetom kupoprodaje može biti i poslovni prostor koji ima svojstvo kulturnog dobra u skladu s uvjetima utvrđenim propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka, Grad je dužan najprije istodobno ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj i Osječko-baranjskoj županiji koje imaju prvenstveno pravo u ostvarenju prava prvokupa.

Svoje očitovanje o ponudi iz stavka 2. ovoga članka, Republika Hrvatska i Osječko-baranjska županija dostavljaju u roku propisanom posebnim zakonom, računajući od dana primitka pisane ponude.

Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka, Grad može poslovni prostor prodati drugoj osobi.

Članak 8.

Predmet prodaje ne može biti poslovni prostor u vlasništvu Grada na koji se odnose odredbe Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ili ako postoji sudski spor vezano za vlasništvo nad poslovnim prostorom, sve do pravomoćnog okončanja istog.

Članak 9.

Pravo podnošenja ponuda sukladno odredbama ove odluke imaju sve fizičke i pravne osobe koji su državljani Republike Hrvatske, kao i državljani država članica Europske unije i pravne osobe koje su registrirane u Republici Hrvatskoj i/ili državama članicama Europske unije, a mogu stjecati pravo vlasništva na području Republike Hrvatske.

Državljanima država članicama Europske unije ili pravne osobe registrirane u državama članicama Europske unije će u postupanjima i natječajima vezano uz primjenu odredbi ove odluke, priložiti onu dokumentaciju, dokaze, sredstva osiguranja, potvrde, izjave i sl. koji odgovaraju matičnoj državi Europske unije, prevedeno na hrvatski jezik.

Ostale strane pravne i fizičke osobe mogu sudjelovati u postupanjima i natječajima ako ispunjavaju zakonom propisane uvjete za stjecanje prava vlasništva.

Članak 10.

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, obuhvaćaju na jednak način i muški i ženski rod.

II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 11.

Slobodni poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati:

1. ako je u ruševnom odnosno derutnom stanju pa je nužno ulaganje znatnijih financijskih sredstava za uređenje
2. ako se radi o prostoru koji nije u ruševnom odnosno derutnom stanju, ali njegovo održavanje nije ekonomski isplativo
3. ako se radi o prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu
4. u drugim slučajevima kada je kupoprodaja poslovnog prostora ekonomičniji način raspolaganja poslovnim prostorom o čemu odlučuje Gradonačelnik.

Članak 12.

Slobodni poslovni prostor u vlasništvu Grada Osijeka prodaje se provedbom javnog natječaja (nastavno: natječaj).

Odluku o raspisivanju natječaja donosi nadležno tijelo iz članka 6. ove odluke.

Natječaj se objavljuje na web stranici Grada i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada na adresi Kuhačeva 9.

Obavijest o objavi natječaja objavljuje se u dnevnom tisku, a obavezno sadrži:

- podatke o slobodnom poslovnim prostoru koji se prodaje (adresu, površinu i opis poslovnog prostora te zemljišno knjižnu oznaku katastarske čestice na kojoj se prostor nalazi)
- početni iznos kupoprodajne cijene
- informacije o mjestu objave cjelokupnog teksta natječaja.

Rok za dostavu ponuda računa se od dana objave obavijesti u dnevnom tisku i ne može se utvrditi u vremenu kraćem od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom tisku.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 13.

Slobodni poslovni prostor u vlasništvu Grada, nadležno tijelo, može prodati po utvrđenoj procijenjenoj vrijednosti.

Procijenjena vrijednost je vrijednost izražena u cijeni koja se za određeni poslovni prostor može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području grada Osijeka.

Početni iznos procijenjene vrijednosti kojom Grad raspolaže putem natječaja, ne može biti manji od iznosa iz procjembenog elaborata utvrđenog od strane stalnog sudskog vještaka ili stalnog sudskog procjenitelja za procjenu nekretnina, a čije ovlasti proizlaze iz posebnih

propisa kojima se uređuje rad sudova i postupci izvlaštenja, a odabir najpovoljnijeg sudskog vještaka odnosno procjenitelja, provodi upravno tijelo Grada nadležno za poslove javne nabave.

Procjembeni elaborat predstavlja procijenjeni iznos za koji bi poslovni prostor/nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednost poslovnog prostora, njegovih sastavnih dijelova, njegovih pripadaka i drugih stvarnih prava na istome, utvrđuje se primjenom posebnog zakona i drugih podzakonskih akata kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, metode procjenjivanja vrijednosti nekretnina i stvarnih prava na njima i dr.

Za svaki poslovni prostor koji se stavlja na prodaju Grad pribavlja energetske certifikat.

Trošak izrade procjembenog elaborata iz stavka 3. ovoga članka i trošak izrade energetskog certifikata iz stavka 6. ovoga članka snosi kupac poslovnog prostora.

Članak 14.

Natječaj osobito sadrži:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnog prostora
- podatak o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru
- početnu procijenjenu vrijednost poslovnog prostora u kunama
- odredbu tko može sudjelovati u natječaju uz dostavu dokaza o pravu biti sudionik natječaja
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu odnosno prijavu
- mjesto, način i rok za podnošenje ponuda koji ne može biti duži od 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom listu
- obavijest da je natječaj dodatno objavljen na službenim Internet stranicama Grada i oglasnoj ploči Grada
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje ponude neposredno u pisarnici Grada, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom
- odredbu o mogućnosti razgledavanja prostora koji su predmet natječaja (dan i sat kada se prostor može razgledati)
- odredbu da se poslovnim prostorom raspolaže u stanju: „viđeno-kupljeno“
- iznos jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje s naznakom da se jamčevina uplaćuje putem virmanskog naloga ili općom uplatnicom (ne kompenzacijom, cesijom i sl.)
- odredbu da se nepotpune, neuredne i nepravodobne ponude neće razmatrati, a potpune i pravodobne koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivim
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju nepodmirenu obvezu prema Grada po bilo kojem osnovu neće uzeti u razmatranje
- rok i način plaćanja kupoprodajne cijene na način da se ista isplaćuje odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora
- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda onog ponuditelja koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos ukupne kupoprodajne cijene poslovnog prostora
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
- obavijest da na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji te njihovi ovlašteni predstavnici uz prednošenje valjane punomoći

- odredbu da će iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda i da ista ne sadrži sve tražene priloge (dokumente) prodavatelj pozvati ponuditelja da u roku do 3 dana dopuni takvu ponudu, pod uvjetom da je u natječajnom roku izvršena uplata jamčevine
- odredbu o pravu ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika da pisanim putem odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda pod uvjetom da se ponuda tog ponuditelja nakon što se otvori može identificirati
- odredbu da zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnesu zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć)
- odredbu da će se u slučaju kada dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu cijenu, odmah nakon otvaranja ponuda, pristupiti javnom nadmetanju između ponuditelja koji su nazočni (pisane izjave)
- odredbu da ako ponuditelj nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju
- odredbu da ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u određenom roku
- odredbu da ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili najviši iznos postupa se kao u slučaju kada nije prisutan nije jedan od ponuditelja
- odredbu da će se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu uz uvjet da prihvati najvišu ponuđenu cijenu ponuditelja koji je odustao od ponude
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine
- odredbu o pravu prigovora i konačnosti rješenja o odabiru
- odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća u roku od 15 dana od dana donošenja rješenja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- odredbu da trošak izrade procjene vrijednosti poslovnog prostora i izrade energetskog certifikata snosi kupac poslovnog prostora
- odredbu da Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate, kao i da Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak
- odredbu da se podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).
Natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnog prostora.

Članak 15.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište odnosno trajno boravište (za strance) te OIB, ako je ponuditelj fizička osoba

- tvrtku i sjedište, OIB, izvornik ili ovjerenu presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba
 - naznaku poslovnog prostora za koji se ponuda podnosi
 - visinu ponuđene kupoprodajne cijene izražene u kunama (cijena mora biti izražena u apsolutnom iznosu a ne u postotku ili opisanom iznosu)
 - dokaz o uplati jamčevine
 - naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine
 - druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.
- Ponuda može sadržavati i druge ponudbene uvjete ponuditelja.

Članak 16.

Postupak natječaja provodi Upravno tijelo Grada zaduženo za gospodarenje imovinom i vlasničko pravne odnose, nastavno: Upravni odjel.

Članak 17.

Obvezna uplata jamčevine po raspisanom natječaju ne može se utvrditi u iznosu manjem od 10% početne kupoprodajne cijene.

Članak 18.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora, te troškova izrade procjene vrijednosti i energetske certifikata, a sve sukladno članku 13. stavak 7. ove odluke, obavlja se jednokratnom uplatom, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, uz dostavu dokaza o izvršenoj uplati.

U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene u roku iz stavka 1. ovog članka ugovor o kupoprodaji smatrat će se raskinutim, a kupac nema prava na povrat jamčevine.

Članak 19.

Podnositelj prijave ne smije imati dug prema Gradu Osijeku po bilo kojem osnovu, a provjeru čega će u postupku razmatranja ponude izvršiti Upravni odjel Grada nadležan za financije.

Ukoliko se utvrdi postojanje duga podnositelj prijave će se pozvati pisanim putem i/ili telefonski da isti dug podmiri u roku 5 dana od primitka obavijesti.

Ukoliko podnositelj prijave niti u roku iz prethodnog stavka ovog članka dug ne podmiri, njegova ponuda se neće dalje razmatrati.

Članak 20.

Najpovoljnijim ponuditeljem u postupku kupoprodaje poslovnog prostora smatra se ponuditelj koji ponudi najveći iznos ukupne kupoprodajne cijene pod uvjetom da ispunjava i sve druge uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz prethodnog stavka ovoga članka odustane od svoje ponude, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se slijedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve druge uvjete natječaja, te prihvati ponuđenu kupoprodajnu cijenu ponuditelja koji je odustao.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude jamčevina mu se ne vraća.

U slučaju da natječaj za kupoprodaju poslovnog prostora ne uspije jer na natječaj nije pristigla niti jedna pravovaljana ponuda, Grad će ponoviti natječaj s istim početnim iznosom kupoprodajne cijene još najviše dva puta, u roku od 6 mjeseci, nakon čega zaključak o raspisivanju javnog natječaja donesen od nadležnog tijela prestaje važiti.

Članak 21.

U slučaju da na natječaj za isti poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim najviše ponuđenim iznosom cijene, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između prisutnih ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim iznosom nove cijene predaje se nazočnim predstavnicima Upravnog odjela u pisanom obliku i upisuje u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovo iskažu isti iznos, postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ponuditelj koji nije prisutan javnom otvaranju ponuda, nema pravo nadmetati se s ponuditeljima koji su prisutni otvaranju.

Ako otvaranju ponuda nije prisutan niti jedan od ponuditelja koji su ponudili isti iznos cijene, nadmetanje će se nastaviti između njih novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u za to određenom roku.

U obavijesti odnosno u pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu i mjestu dostave.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja koji su ponudili isti najviši iznos postupa se kao u slučaju kad nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

Članak 22.

Nadležno tijelo iz članka 6. ove odluke donosi odluku o najpovoljnijem ponuditelju koja se dostavlja svim sudionicima natječaja.

Na odluku se, radi njezina preispitivanja može uložiti prigovor nadležnom tijelu iz stavka 1. ovog članka koje odlučuje u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja odluke, prigovor se može prihvatiti odnosno odbaciti, izmijeniti ili odbiti kao neosnovan.

Nadležno tijelo iz stavka 1. ovog članka zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu od prispjelih ponuda.

Odluka nadležnog tijela po prigovoru je konačna.

Članak 23.

Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora najkasnije u roku od 30 dana od dana dostave konačne odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj bez opravdanog razloga ne potpiše ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od potpisivanja ugovora te nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, dok će se natječaj za kupoprodaju predmetnog poslovnog prostora ponoviti, sukladno članku 20. stavku 4. ove odluke.

Članak 24.

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 22. ove odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora najkasnije u roku 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji sklapa gradonačelnik.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, o trošku kupca.

Ugovor o kupoprodaji sadrži naročito sljedeće:

- podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje
- podatke o iznosu kupoprodajne cijene i roku za uplatu
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji
- odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju
- odredbu da trošak izrade procjene vrijednosti poslovnog prostora i izrade energetskog certifikata a koju snosi kupac poslovnog prostora uplaćuje istodobno s kupoprodajnom cijenom.

Osim odredbi iz prethodnog stavka ovog članka ugovor sadrži i odredbe:

- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnoga prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru ili nemogućnosti uknjižbe
- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

III. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE ZAUZETOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 25.

Zauzeti poslovni prostor u vlasništvu Grada može se prodati pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i ovom odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: Popis poslovnih prostora), a koji donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika te se isti javno objavljuje.

Zauzeti poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji u tom poslovnom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina te uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu.

Obavijest o objavi Popisa poslovnih prostora objavljuje se u istovremeno u dnevnom listu, na web stranicama Grada te na oglasnoj ploči Grada, Kuhačeva 9.

Popis poslovnih prostora sadrži: adresu, zemljišno-knjižnu oznaku, oznaku etaže-kata i površinu poslovnog prostora, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika, oznaku i razred energetskog certifikata s iskazanim troškom njegove izrade, oznaku procjembenog elaborata s iskazanim troškom njegove izrade te iznos

procijenjene vrijednosti prostora izražene u kunama, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnim prostorima.

Popis prostora može sadržavati i druge podatke o poslovnom prostoru koji je predmet popisa.

Na Popis poslovnih prostora Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

- nalaze se u 0 zoni ili prvoj zoni Grada sukladno općem aktu Grada kojim se uređuje zakup poslovnih prostora
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
- nalazi se u razizemlju
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti ili veća od procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Prilikom odlučivanja o uvrštavanju poslovnih prostora na Popis poslovnih prostora, vodit će se računa i o: ekonomskoj opravdanosti kupoprodaje odnosno da je prihod od zakupa pojedinog poslovnog prostora u proteklih 15 godina manji od 1/2 procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, kao i o racionalnosti održavanja poslovnog prostora koja se ocjenjuje analizom visine troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi te svih investicijskih troškova održavanja poslovnog prostora.

Zone iz stavaka 6. ovog članka propisane su Odlukom o davanju u zakup poslovnih prostora kojima gospodari i upravlja Grad Osijek.

Članak 26.

Iznimno od odredbe iz članka 25. ove odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

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

Članak 27.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora, sukladno članku 25. stavku 1. ove odluke.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se neposredno u pisarnici Grada u uredovno vrijeme ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Grad Osijek, Upravni odjel za gospodarenje imovinom i vlasničko-pravne odnose, Odsjek za gospodarenje nekretninama Kuhačeva 9, s oznakom poslovnog prostora za koji se zahtjev za kupnju podnosi.

Članak 28.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti a koju vrijednost utvrđuje sudski procjenitelj ili sudski vještak sukladno članku 13. ove odluke.

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku iz članka 26. ove odluke u postupku iz članka 25. ove odluke, procijenjena vrijednost se umanjuje za iznos njegovih neamortiziranih ulaganja koja su utjecala na visinu procjene vrijednosti poslovnog prostora a na koja je Grad dao prethodnu pisanu suglasnost, s time da se visina neamortiziranih ulaganja zakupniku priznaje najviše do 30% procijene vrijednosti poslovnog prostora.

Iznos neamortiziranih ulaganja iz prethodnog stavka ovog članak utvrđuje elaboratom vrijednosti neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika a koju vrijednost utvrđuje sudski procjenitelj ili sudski vještak sukladno članku 13. i stavku 2. ovog članka.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada, osim nužnih ulaganja, kao ni ulaganja koje je Grad priznao u obliku smanjene zakupnine ili kompenzirano na neki drugi način.

Članak 29.

Zahtjev za kupnju iz članka 27. ove odluke treba sadržavati:

- ime i prezime, prebivalište odnosno trajno boravište (kod stranaca) te OIB, ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba
- tvrtku i sjedište, OIB, izvornik ili ovjerenu presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba
- podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, email)
- naznaku poslovnog prostora na koji se zahtjev podnosi
- izjavu o prihvatanju iznosa objavljene procijenjene vrijednosti objavljene u Popisu poslovnih prostora kao i troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata
- dokaz o uplati jamčevine u visini 10 % početne vrijednosti
- potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi 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 pridržava rokova plaćanja
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika pod punom kaznom i materijalnom odgovornošću da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi
- izjavu da nema dospjelog duga prema Gradu po bilo kojem osnovu ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja
- dokaz o visini izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor, ukoliko se poziva na iste
- dokaz o ispunjavanju posebnih uvjeta iz članka 26. ove odluke (pravovaljani ugovor o zakupu; dokaz o korištenju poslovnog prostora u trajanju od najmanje 5 godina (računi za komunalne usluge); potvrdu nadležnog tijela Grada da obavlja ugovorenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika; suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika; rješenje o povratu poslovnog prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je

vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina).

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz prethodnog stavka ovog članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva, što ne isključuje ponuditelja da novi zahtjev ponovo podnese.

Izjave, potvrde, suglasnosti te račun dobavljača (kojim se dokazuje ulaganje u poslovni prostor) odnosno izvod (kojim se dokazuje da je račun za takva ulaganja plaćen), iz stavka 1. postavaka 6., 7., 8., 9., 10. i 11. ovog članka ne smiju biti stariji od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Iznimno, računi odnosno izvodi iz prethodnog stavka ovog članka, mogu biti stariji od 15 dana.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 1. postavaka 7., 8., 9. 10. i 11. ovog članka pozvat će se pisanim putem da u roku od 7 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz prethodnog stavka ovog članka smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Članak 30.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik koji je bez valjane pravne osnove poslovni prostor dao u podzakup ili ga je temeljem bilo koje druge pravne osnove prepustio na korištenje drugoj osobi.

Poslovni prostor se može prodati fizičkoj osobi ili pravnoj osobi koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema Gradu i državnom proračunu ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 31.

Na donošenje odluke o kupoprodaji zauzetog poslovnog prostora odgovarajuće se primjenjuje odredba članka 22. ove odluke.

Članak 32.

Na temelju odluke iz prethodnog članka Gradonačelnik će u ime Grada s kupcem sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u roku od 90 dana od dana donošenja te odluke.

U slučaju da kupac bez opravdanog razloga ne potpiše ugovor o kupoprodaji u roku iz prethodnog stavka, smatrat će se da je odustao od kupnje i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 33.

Kupoprodajna cijena te trošak izrade procjene vrijednosti i energetske certifikata, isplaćuje se odjednom, a rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 34.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran po javnom bilježniku o trošku kupca.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Osijeka (Službeni glasnik Grada Osijeka br. 4/12).

Članak 36.

Ova odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Osijeka.

KLASA: 372-01/19-01/13
URBROJ: 2158/01-01-20-13
Osijek, 24. veljače 2020.

Predsjednik
Gradskoga vijeća
dr.sc. Željko Požega, v.r.