



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA**

OPĆINA IVANKOVO

Općinsko vijeće

Klasa: 406-01/18-01/03

Urbroj: 2188/03-01/2-18-4

Ivankovo, 29. lipnja 2018.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine«, broj 33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09, 150/11, 142/12 i 19/13. – pročišćeni tekst, 137/15. i 123/17.), članka 6. stavka 5. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11. i 64/15. – nadalje: Zakon) i članka 34. Statuta Općine Ivankovo (Službeni vjesnik Vukovarsko-srijemske županije br. 14/09, 3/13 i 2/18) Općinsko vijeće Općine Ivankovo na svojoj 15. sjednici održanoj dana 29. lipnja 2018. godine, donijelo je;

**O D L U K U**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Ivankovo**

**I. UVODNE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se: zasnivanje i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Ivankovo, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, ugovor o zakupu, prestanak zakupa i druga pitanja u svezi sa zakupom poslovnih prostora, kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine dosadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima.

**Članak 2.**

- (1) Poslovnim prostorima, sukladno Zakonu kojim se uređuje zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se:
  - poslovne zgrade,
  - poslovne prostorije,
- (2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (3) 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 zaseban glavni ulaz.

### **Članak 3.**

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

## **II.ZASNIVANJE ZAKUPA**

### **Članak 4.**

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.) i ove Odluke upravlja Općinski načelnik Općine Ivankovo (u daljnjem tekstu: Načelnik).

### **Članak 5.**

U obavljanju poslova iz članka 4. Ove Odluke načelnik:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora
2. utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora
3. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora
4. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora
5. imenuje Povjerenstvo od 3 (tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju
6. odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuđača
7. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup
8. odobrava uređenje poslovnog prostora
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor
10. odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika
11. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

### **Članak 6.**

- (1) Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa u pisanom obliku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 (deset) godina.
- (2) Ugovor o zakupu ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini, osim u slučaju da joj je odobrena odgoda plaćanja, sukladno posebnim propisima.

### **Članak 7.**

- (1) Poslovni prostori u vlasništvu Općine Ivankovo daju se u zakup putem javnog natječaja.

- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ove Odluke Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina Ivankovo s Republikom Hrvatskom odnosno Jedinicama područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u njihovom vlasništvu, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana
- (3) Načelnik može neposrednom pogodbom dati poslovni prostor u vlasništvu Općine u zakup po cijeni manjoj od utvrđene u članku 12. ove Odluke kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina ako je to od osobitog interesa za Općinu Ivankovo.
- (4) Načelnik može bez objavljivanja javnog natječaja i bez naknade poslovni prostor dodijeliti izravno samo kada se prostor dodjeljuje udruzi kojoj su zakonom, drugim propisom ili aktom dodijeljene određene javne ovlasti i fizičkoj osobi s invaliditetom.
- (5) Iznimno od stavka 1. ovog članka, općinski načelnik će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na neodređeno vrijeme ali najdulje do 5 (pet) godina.
- (6) Ako postojeći zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u predmetnom poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### **Članak 8.**

Prije raspisivanja javnog natječaja, zapisnikom će se utvrditi opće stanje i opremljenost prostora: stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektroinstalacija, stanje brojila struje i vode.

### **III. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP**

#### **Članak 9.**

- (1) Načelnik, sukladno Zakonu i ovoj Odluci, donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tri (3) člana.
- (3) Povjerenstvo iz prethodnog stavka ove Odluke će prikupljati ponude po objavljenom javnom natječaju, otvarati ponude, te obavljati pregled i usporedbu istih i dati prijedlog Načelniku za odabir.

## **Članak 10.**

(1) Natječaj za zakup poslovnih prostora obvezno se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine. Natječaj iz prethodnog stavka sadrži:

- podatke o poslovnim prostorima koji se daju u zakup (adresa, površina, stanje poslovnog prostora i sl.),
- rok davanja u zakup
- početna visinu mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> za svaki poslovni prostor koji se daje u zakup,
- podatke u koje se svrhe i za koje djelatnosti mogu koristiti poslovni prostori,
- vrijeme trajanja natječaja,
- obvezu dostave osnovnih podataka o ponuđaču (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe)
- način podnošenja ponuda za zakup poslovnih prostora,
- visinu i način polaganja jamčevine za sudjelovanje u natječaju i broj računa (IBAN) na koji se uplaćuje jamčevina, - dokumentacija koja se mora priložiti uz ponudu,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- vrijeme koje se ponuditeljima određuje za uvid u stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup,
- naznaku zabrane sklapanja ugovora o zakupu s fizičkim ili pravnim osobama koje imaju dospjele nepodmirene obveze prema Općini, ukoliko im po posebnim propisima nije odobrena odgoda plaćanja obveza
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona, a na trošak zakupnika
- ostale odredbe.

(2) Ukoliko je za poslovni prostor koji se daje u zakup Općina izradila projektnu dokumentaciju uređenja-rekonstrukcije, a to je uređenje neophodno radi dovođenja poslovnog prostora u funkciju, natječaj za zakup poslovnog prostora sadrži i naznaku obveze pridržavanja uvjeta iz spomenute dokumentacije prilikom uređenja - rekonstrukcije poslovnog prostora.

## **Članak 11.**

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

## **Članak 12.**

(1) Polazni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje se za m<sup>2</sup> površine mjesečno u kunama i to kako slijedi:

1. Ugostiteljstvo
  - Za naselje Ivankovo 70,00 kn/m<sup>2</sup>
  - Za naselje Retkovci 50,00 kn/m<sup>2</sup>
  - Za naselje Prkovci 50,00 kn/m<sup>2</sup>
2. Trgovina 30,00 kn/m<sup>2</sup>
3. Uredski prostor 25,00 kn/ m<sup>2</sup>
4. Ostale djelatnosti 20,00 kn/m<sup>2</sup>
5. Skladišni i garažni prostor 10,00 kn/m<sup>2</sup>
6. Otvoreni skladišni prostor 5,00 kn/m<sup>2</sup>
7. Prostor za obavljanje proizvodnih djelatnosti 15,00 kn/m<sup>2</sup>

(2) Iznos zakupnine za korištenje uredskog prostora koji se ne iznajmljuje na mjesečnoj razini za edukacije, seminare i sl. iznosi 20,00 kn/h

### **Članak 13.**

- (1) Natječaj za zakup poslovnih prostora iz članka 12. stavak 1. provodi se prikupljanjem pisanih ponuda. Ponude za natječaj dostavljaju se Povjerenstvu u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu Općine, u zatvorenoj omotnici s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora - NE OTVARATI!“ , adresom naručitelja i adresom ponuditelja.
- (2) Za zakup poslovnih prostora za korištenje uredskog prostora iz članka 12. stavak 2. ne provodi se natječaj već se zakup provodi na temelju zamolbe ponuditelja.
- (3) Ponuditelji u svojim ponudama moraju navesti:
  - ime, prezime, OIB, adresu, odnosno tvrtku i sjedište pravne osobe,
  - oznaku poslovnog prostora za koji se natječu i ponuđeni iznos zakupnine.
- (4) Uz ponudu ponuditelji moraju priložiti dokaz o uplaćenju jamčevini i dokaze o ispunjavanju natječajem traženih uvjeta, te preslika osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku rješenja o obrtu ili izvod iz sudskog registra za pravnu osobu. Pod dokazom o uplaćenju jamčevini podrazumijeva se dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena u Proračun Općine.
- (5) Pravne osobe pored isprave o upisu u poslovni, sudski (trgovački) strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar moraju priložiti:
  - potvrdu Porezne uprave o plaćanju svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje
  - dokaz o solventnosti.

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od osam (8) dana računajući od prvog sljedećeg dana od objave natječaja na oglasnoj ploči i Internet stranici Općine.

#### **Članak 14.**

- (1) Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u svakom pojedinačnom slučaju u visini trostrukog iznosa polazne mjesečne zakupnine i uplaćuje se u Proračun Općine. Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine i obračunava kod zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.
- (2) Ukoliko ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se može ponoviti.
- (3) Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

#### **Članak 15.**

- (1) Ponude za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine otvaraju se na javnoj sjednici Povjerenstva u vrijeme i na mjestu označenom u natječaju. Krajnji rok za dostavu ponuda je ujedno i rok za otvaranje ponuda.
- (2) O postupku otvaranja ponuda za zakup poslovnih prostora vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva, zapisničar i ponuditelji, odnosno njihovi opunomoćnici.

#### **Članak 16.**

- (1) Na početku sjednice na kojoj se otvaraju ponude za zakup poslovnih prostora predsjedavajući Povjerenstva uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.
- (2) Za slučaj da predsjedavajući utvrdi da netko od nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz postupka otvaranja ponuda.
- (3) U daljnjem tijeku postupka Povjerenstvo utvrđuje koliko je ponuda za zakup poslovnih prostora zaprimljeno, odnosno jesu li sve ponude dostavljene u propisanom roku.
- (4) Nakon evidentiranja podataka o svim prispjelim ponudama za zakup poslovnih prostora niti jedna osoba ne može više nazočiti otvaranju ponuda.
- (5) Ponude za zakup svakog pojedinog poslovnog prostora otvaraju se i čitaju prema redosljedu zaprimanja, zajedno sa svim podacima i priložima traženim natječajem.
- (6) Zakašnjele, neuredne ili na drugi način protivno uvjetima natječaja podnijete ponude se odbacuju.
- (7) Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom sjednice. Zapisnik o otvaranju ponuda za zakup poslovnih prostora potpisuju nazočni članovi Povjerenstva, zapisničar i ponuditelji, odnosno njihovi opunomoćnici.

#### **Članak 17.**

Nakon završetka otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra i ocjenjuje ponude za zakup poslovnih prostora s obzirom na uvjete propisane natječajem, sačinjava zapisnik o ocjeni i

usporedbi ponuda za zakup i u istom zapisniku daje se prijedlog Načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

#### **Članak 18.**

- (1) Na temelju zapisnika Povjerenstva iz prethodnog članka ove Odluke, Načelnik donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi u roku od 15 dana od dana zaključenja natječaja o kojoj se izvješćuju svi ponuditelji u roku od 8 dana od dana donošenja navedene odluke.
- (2) Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjavanje natječajnih uvjeta sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

#### **Članak 19.**

- (1) Ako sudjeluju u natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona kojim su uređena prava hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju natječajne uvjete i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine. Ponuđači koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima iz natječaja dužni su se, u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu po uvjetima najpovoljnije ponude.
- (2) Ukoliko se ponuđač ne izjasni u roku 8 dana smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

### **IV.UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Članak 20.**

Na temelju odluke iz članka 18. stavka 1. ove Odluke Načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine i najpovoljnijeg ponuditelja. Ugovorom o zakupu uređuju se sva pitanja od važnosti za zakupnika i zakupodavca u konkretnom ugovornom odnosu.

#### **Članak 21.**

Poslovni prostor izdan u zakup ne može se dati u podzakup osim uz izričitu suglasnost općinskog načelnika i uz uvjete utvrđene Ugovorom o zakupu.

#### **Članak 22.**

Općina kao zakupodavac dužan je zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu. Ako ugovorom nije utvrđeno stanje u kojem Općina predaje poslovni prostor zakupniku smatra se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom, izuzev ako se ne radi o skrivenim nedostacima.

### **Članak 23.**

- (1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezno sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.
- (2) Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

### **Članak 24.**

Ako Općina poslovni prostor ne preda zakupniku u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu, zakupnik, sukladno zakonu, ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, odnosno na teret Općine sam dovesti poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje ugovorene djelatnosti, ako to nije učinila Općina nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

### **Članak 25.**

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.
- (2) Pod tekućim održavanjem podrazumijevaju se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

### **Članak 26.**

- (1) Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa može pisanim putem od Općine zatražiti suglasnost za ulaganje vlastitih sredstava radi izvođenja popravaka i preinaka na poslovnom prostoru, uz razmjerno sniženje zakupnine.
- (2) Uz zahtjev za izdavanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti troškovnik radova, odnosno drugu odgovarajuću dokumentaciju.
- (3) Načelnik može, prije donošenja odluke o davanju suglasnosti zakupniku za popravke i preinake poslovnog prostora, izvršiti provjeru priložene dokumentacije putem stručne osobe.

### **Članak 27.**

- (1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.
- (2) Izvođenje radova iz prethodnog stavka ovog članka obavlja se na način propisan zakonom koji se uređuje zakup poslovnih prostora.

### **Članak 28.**

Zakupnik je dužan o svome trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

## **Članak 29.**

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu utvrđenu ugovorom mjesečno najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

## **V.PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 30.**

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

### **Članak 31.**

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju, ako:

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupnik Općini ne plati dospjelu zakupninu,
- zakupnik bez prethodnog odobrenja Općine vrši preinake poslovnog prostora,
- zakupnik izda dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup,
- općina iskaže interes za navedeni poslovni prostor.

## **VI. KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

### **Članak 32.**

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji obavlja dopuštenu djelatnost i uredno izvršava svoje ugovorne obveze i druge financijske obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost i uredno izvršava svoje ugovorne obveze i druge financijske obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a poslovni prostor je nastavio koristiti temeljem ranije sklopljenog govora kojem je prestala valjanost i koji je za cijelo vrijeme korištenja tog prostora plaćao vlasniku naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora.
- (2) Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik koji je poslovni prostor dao u podzakup, odnosno po drugoj osnovi prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.
- (3) Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati zakupniku odnosno sadašnjem korisniku koji ne ispunjava uvjete iz članka 33. stavka 1. ove Odluke, uz ispunjenje uvjeta propisanih Zakonom.
- (4) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ime dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu, Općini, zaposlenicima ili

dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja spomenutih obveza, uz uvjet da se osoba pridržava rokova plaćanja.

### **Članak 33.**

- (1) Prodaja poslovnih prostora iz prethodnog članka ove Odluke može se provesti samo na temelju Popisa poslovnih prostora koje Općina namjerava prodati.
- (2) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće, a na prijedlog Načelnika.

### **Članak 34.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od 90 dana od dana objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje tijelu u čijoj je nadležnosti raspolaganje imovinom Općine.

### **Članak 35.**

- (1) Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po tržišnoj cijeni.
- (2) Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku tržišna cijena može se umanjiti za neamortizirana ulaganja sukladno Zakonu, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.
- (3) Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora:
  - učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova
  - kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjenje zakupnine.
- (4) Ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke utvrditi će tržišnu vrijednost poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

### **Članak 36.**

- (1) Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.
- (2) Kada je plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži do 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 3 (tri) godina od dana sklapanja ugovora.
- (4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate propisana je Zakonom.
- (5) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora s obročnom otplatom vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

### **Članak 37.**

- (1) Obvezni elementi ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora na temelju odredbi ove Odluke propisani su Zakonom.

(2) Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### **Članak 38.**

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće odnosno Načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

#### **Članak 39.**

Na temelju odluke iz prethodnog članka, Načelnik će, u roku od 90 dana od dana donošenja spomenute odluke, sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **Članak 40.**

Za slučaj da kupac poslovnog prostora u roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora prestane u istom obavljati djelatnost, Općina pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je ista prodana.

### **VII.PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 41.**

Svi postupci započeti u predmetima zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općina koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se prema odredbama ove Odluke.

#### **Članak 42.**

Sve što nije uređeno ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.).

#### **Članak 43.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku“ Vukovarsko - srijemske županije.

**PREDSJEDNIK**

**Kristijan Baričević, dipl.ing**



