

NACRT

Na temelju članka 33. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 31. stavka 1. podstavka 23. Statuta Općine Topusko („Službeni vjesnik“ broj 34/09., 10/13., 48/13. - pročišćeni tekst, 16/14., 36/17. i 8/18.), Općinsko vijeće Općine Topusko na _____ sjednici održanoj _____ 2019. godine, donijelo je

ODLUKU

o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Topusko sadašnjem zakupniku

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak za kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Topusko sadašnjem zakupniku.

Članak 2.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Topusko može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Topusko i koji obavlja u tom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Topusko može se prodati sadašnjem zakupniku iz stavka 1. ovoga članka, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Topusko.

Članak 3.

Iznimno od odredbe članka 2. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Topusko u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini Topusko, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Topusko u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom Topusko i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- kao nasljednik obrtnika 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 njegova prednika, ili

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Općinom Topusko, zbog povrata toga prostora u vlasništvo

prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 4.

Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. ove Odluke na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Topusko.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na internetskoj stranici Općine Topusko i na oglasnoj ploči Općine Topusko, a u dnevnom tisku dat će se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

Članak 5.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnoga prostora koji je predmet kupoprodaje, zemljišnoknjižnu oznaku, naznaku vrste poslovnoga prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika, površinu, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru.

Članak 6.

Na popis poslovnih prostora iz članka 4. ove Odluke neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni,
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 ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 7.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

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

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine Topusko, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina Topusko priznala u obliku smanjene zakupnine

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Općine Topusko kao vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 8.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga 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 9.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima nepodmirene obveze prema državnom proračunu, proračunu Općine Topusko, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 10.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Topusko, osobe iz članka 2. ove Odluke podnose Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Topusko u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 11.

Zahtjev iz članka 10. ove Odluke sadrži:

- ime i prezime zakupnika, adresu, OIB, ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba,
- naziv zakupnika, sjedište, OIB, ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba,
- oznaku poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- izvornik ili ovjerenu presliku izvatka iz nadležnog sudskog registra koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku izvatka iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva, ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba - obrtnik,
- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno 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,
- potvrdu Općine Topusko da podnositelj zahtjeva nema dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Topusko,
- izjavu podnositelja zahtjeva, ovjerenu kod javnog bilježnika, kojom dokazuje da su podmirene obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima,
- izjavu podnositelja zahtjeva, ovjerenu kod javnog bilježnika, da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
- izjavu podnositelja zahtjeva, ovjerenu kod javnog bilježnika, da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora,
- dokaz o uplati jamčevine,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatra se da je odustao od zahtjeva.

U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste.

Članak 12.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, u roku od 90 dana od dana kada je podnesen potpun zahtjev.

Članak 13.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 12. ove Odluke, općinski načelnik i kupac sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz članka 11. stavka 2. ove Odluke ne dopuni zahtjev, odnosno ako u roku iz stavka 1. ovoga članka ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora zbog propusta podnositelja zahtjeva, isti gubi pravo na povrat jamčevine.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom vjesniku“.

SISAČKO - MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA TOPUSKO
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/19-01/_____
URBROJ: 2176/18-02-19-1
Topusko, _____ 2019.

PREDSJEDNIK

Zlatko Iskrić, v. r.