

Na temelju članka 6. stavka 8. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11., 64/15. i 112/18.), i članka 18. Statuta Virovitičko-podravске županije («Službeni glasnik» br. 2/13., 2/18. i 6/18.- pročišćeni tekst) i članka 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Virovitičko-podravске županije („Službeni glasnik“ Virovitičko-podravске županije br. 2/19.) Županijska skupština Virovitičko-podravске županije na ___ sjednici održanoj _____ 2019. donosi

O D L U K U

o utvrđivanju interesa Virovitičko-podravске županije za davanje u zakup poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja trgovačkom društvu TERRA SLAVONICA d.o.o Virovitica

Članak 1.

Utvrđuje se da je davanje u zakup nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 2480 k.o. Turanovac koje se sastoje od dijela gospodarske zgrade Kapela Dvor na 602 m² te gospodarske zgrade Kapela Dvor k.b.24 na 242 m², sve izgrađene na pravu građenja osnovanog u korist Virovitičko-podravске županije, bez provođenja javnog natječaja, u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Virovitičko-podravске županije. Nekretnine iz st.1. ovog članka sastoje se od:

- dijela gospodarske zgrade u naravi poslovni prostor označen kao radionica/servis i spremište za bicikle, sušionica odjeće biciklista sa pratećim sanitarnim prostorom ukupne površine 78,03 m².
- gospodarske zgrade koja u naravi predstavlja građevinu ugostiteljsko - turističke namjene vinski bar i wellness centar 3 skupine.

Članak 2.

Međusobna prava i obveze između Virovitičko-podravске županije i trgovačkog društva Terra Slavonica d.o.o. uredit će se posebnim ugovorom. Ovlašćuje se župan Virovitičko-podravске županije da u ime Županije zaključi ugovor iz prethodnog stavka.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenom glasniku" Virovitičko-podravске županije.

KLASA: 372-01/19-01/03

URBROJ: 2189/1 – 04/1 – 19 -

Virovitica, _____ 2019.

ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA VIROVITIČKO-PODRAVSKE ŽUPANIJE

PREDSJEDNIK
Miran Janečić, oec.

OBRAZLOŽENJE

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i 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 općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Na temelju ovog Zakona Županijska skupština donijela je Odluku o zakupu i prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Županije koja sadrži iznimku od obveze provedbe javnog natječaja identičnu onoj iz zakonskog članka pri čemu odluku da je davanje u zakup bez natječaja u interesa i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana donosi Županijska skupština.

Nekretnine koje su predmet davanja u zakup se sastoje od:

- u zgradi B: - poslovni prostor označen kao radionica/servis i spremište za bicikle, sušionica odjeće biciklista sa pratećim sanitarnim prostorom
- u zgradi A: - poslovni prostor u cijelosti; označen kao građevina ugostiteljsko - turističke namjene vinski bar i wellness centar 3. skupine

Posebno se napominje da je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno (članak 19. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora) a identična odredba sadržana je u članku 22. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Virovitičko-podravске županije.

Predmetne nekretnine predstavljaju uređeni kompleks Kurije Janković u Kapela Dvoru nastao izgradnjom odnosno rekonstrukcijom, dogradnjom i prenamjenom objekata nekadašnje stare škole koja je služila potrebama mjesnog nogometnog kluba u ugostiteljsko turističke sadržaje, a dijelom i športsko rekreacijske sadržaje.

Sam projekt uređenja i rekonstrukcije financiran je iz sredstava fondova EU u okviru programa pogranične suradnje tako da danas isti predstavlja reprezentativan kompleks ugostiteljsko turističkih i športsko rekreacijskih sadržaja za to je Virovitičko-podravska županija ishodila građevinsku dozvolu te po ishodu upotrebe uporabne dozvole izvršila i upis vlasništva nekretnina sagrađenih na pravu građenja koje je 2016.g. stečeno ugovorom između tadašnjeg Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Županije na vrijeme od godine.

Također se napominje da je dio kompleksa Kurije Janković i Hotel Kurija Janković čiji je vlasnik Županija, a koji je već otprije dan na upravljanje i korištenje trgovačkom društvu TERRA SLAVONICA d.o.o. Virovitica kao Društvu u 100% vlasništvu Županije.

Dajući dakle prostor novoizgrađenih objekata i pripadajućih sadržaja Društvu TERRA SLAVONICA zaokružuje se poslovna cjelina ovog kompleksa čime se poboljšava i unapređuje ugostiteljsko turistička ponuda što je u interesu za gospodarski i svaki drugi razvoj lokalne zajednice kao i Županije u cjelini i njenih građana.

Prije zaključivanja ugovora o zakupu Županijska skupština mora utvrditi da je u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana da se isti prostor da bez javnog natječaja te se predlaže donošenje Odluke kao u prednjem tekstu.

TAJNIK
Ivan Horvat, dipl.iur.



PRILOZI:

NN RH br 112/2018 (14.12.2018.), Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

ZAKON

**O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI
POSLOVNOGA PROSTORA - izvod**

Članak 5.

Članak 6. mijenja se i glasi:

- »(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i 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 općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s Republikom Hrvatskom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.
- (4) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne

i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(5) Zakupnik iz stavka 3. i 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine, odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(6) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Ministarstvo državne imovine ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(7) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ili 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

(8) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(9) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne (regionalne) samouprave nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(10) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

(11) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(12) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(13) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.«.

Članak 6.

Članak 19. mijenja se i glasi:

»(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), dok je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

(3) Iznimno, ako se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva državne imovine.

(4) Na ugovor o podzakup poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(6) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.«

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Virovitičko-podravske
županije – izvod

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje Župan odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 7. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Županija i:

- **Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te pravna osoba čiji je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.**

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Županijska skupština Virovitičko-podravske županije (u daljnjem tekstu: Županijska skupština) posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Županija kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji sa Županijom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Županiji najkasnije 120 (stodvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dok je Županija dužna najkasnije 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Županija pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup.

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

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Županija i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 6.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz važećeg zakona koji uređuje zakup i kupoprodaju poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Županija ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Županije, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgođa plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništetan je.

Članak 22.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno, zakupnik može po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo na temelju posebne suglasnosti Župana, a što se uređuje ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Županije.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Županije dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.