

ODLUKA o zakupu poslovnoga prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, način i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Dragalić.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili njegovog dijela radi održavanja priredbi, predavanja, savjetovanja, sajmovi i slične svrhe čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Općinsko vijeće posebnom odlukom može propisati da se određeni poslovni prostor može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

II. NAČIN I POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na 5 godina.

Iznimno, u slučaju znatnijih ulaganja u poslovni prostor, vrijeme zakupa može se odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina.

Pod znatnijim ulaganjima u poslovni prostor podrazumijevaju se ulaganja u uređenje poslovnog prostora u iznosu većem od trogodišnjeg iznosa ugovorene zakupnine.

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori daju se u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odlučuje općinski načelnik.

Javni natječaj raspisuje općinski načelnik.

Članak 5.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), a imenuje ga općinski načelnik.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo pregledava i ocjenjuje pristigle ponude, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju i pregledu ponuda, utvrđuje najpovoljniju ponudu te predlaže općinskom načelniku donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odnosno neprihvatanju niti jedne ponude.

1. Javni natječaj

Članak 6.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, namjena i stanje poslovnoga prostora);
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- odredbu o načinu priznavanja troškova privođenja namjeni neuređenog poslovnog prostora;
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
- odredbu koje se ponude neće razmatrati;
- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude;
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnoga prostora;
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda;
- kriterij za odabir najpovoljnije ponude;

- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća;
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća natjecatelju čija je ponuda odabrana ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu;
- pravo prvenstva, odnosno prednosti, na sklapanje ugovora o zakupu;
- rok za sklapanje ugovora s natjecateljem čija je ponuda odabrana.
- odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude
- druge uvjete određene natječajem prema potrebi.

Javni natječaji objavljuju se na web stranici Općine i na oglasnoj ploči Općine Dragalić, Trg sv. I. Krstitelja 2.

Članak 7.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 8.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Povjerenstvu u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 15 dana od dana objave natječaja na internetskim stranicama Općine Dragalić.

Ponuda mora sadržavati:

- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o natjecatelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu, obrtnica, izvod iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
- oznaku poslovnoga prostora na koji se ponuda odnosi;
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga natjecatelja koju izdaje nadležna Porezna uprava, ne starije od 30 dana,
- potvrdu Općine Dragalić o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Dragalić;
- dokaz o solventnosti;
- dokaz o uplati jamčevine;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 10. ove odluke;
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koje imaju dospjele nepodmirene obveze po bilo kojoj osnovi prema proračunu Općine Dragalić,
- fizičkih i pravnih osoba koje imaju nepodmirene dospjele obveze po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija - Porezna uprava;
- pravnih osoba koje nisu solventne;
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Članak 9.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu na račun naznačen u natječaju.

Tražena jamčevina za sudjelovanje u natječaju iznosi tri (3) početna iznosa zakupnine.

Potvrda o uplaćenju jamčevine dostavlja se uz ponudu.

Najpovoljnijem ponuditelju jamčevina se uračunava u cijenu zakupa, ostalim se vraća u roku od 15 dana od konačnosti odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Članak 10.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, ako sudjeluju u javnom natječaju i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prvenstva ako su već jednom po provedenom javnom natječaju ostvarile to pravo.

Članak 11.

Ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni natjecatelji ili njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o natjecateljima i ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj i natjecatelji.

Članak 12.

Javni natječaj je uspio ako je u natječaju sudjelovao jedan natjecatelj koji ispunjava uvjete natječaja pod uvjetom da je ponuđena mjesečna zakupnina veća od početne zakupnine određene u javnom natječaju.

Ako javni natječaj nije uspio, natječaj će se ponoviti s naznakom da je to ponovljeni natječaj.

Članak 13.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako dva ili više natjecatelja ponude za isti poslovni prostor isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Povjerenstvo će pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Povjerenstvo otvoriti u nazočnosti natjecatelja i utvrditi povoljniju ponudu

Članak 14.

Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva donosi Odluku o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim sudionicima natječaja.

Rok za podnošenje prigovora o odluci je 8 dana od dana dostave Odluke, a o istom odlučuje načelnik.

U povodu preispitivanja odluke općinski načelnik može odluku izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Odluka o prigovoru je konačna.

2. Zakupnina

Članak 15.

Početni iznos zakupnine određuje se za:

- ugostiteljsku djelatnost- 20 kn/m²
- uslužno/zanatske djelatnosti- 17 kn/m²
- trgovačku djelatnost- 15 kn/m²
- proizvodne i prerađivačke djelatnosti- 10 kn/m²

Iznimno, početni iznos zakupnine za poslovni prostor namijenjen obavljanju djelatnosti poštanskih usluga određuje se u iznosu od 1,00 po metru kvadratnom korisne površine poslovnog prostora.

Članak 16.

- (1) Početni iznos zakupnine za poslovni prostor namijenjen za rad političkih stranaka i udruga građana određuje se u iznosu od 1,00 kune po metru kvadratnom poslovnog prostora bez obzira na zonu u kojoj se poslovni prostor nalazi.

3. Ugovor o zakupu

Članak 17.

Ugovor o zakupu sklapa općinski načelnik u roku od 15 dana od dana konačnosti odluke o izboru najpovoljnije ponude. Potpisani ugovor podnosi se na ovjeravanje (solemnizaciju) javnom bilježniku čiji trošak snosi zakupnik.

Ako natjecatelj čija je ponuda odabrana ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Povjerenstvo predlaže općinskom načelniku odabir sljedeće najpovoljnije ponude.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu o ovršnosti;
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;

- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora;
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložених sredstava u poslovni prostor, a koja mu je zakupodavac kompenzirao odobrivši oslobođenje zakupnine sukladno članku 23 stavku 3. ove odluke.

4. Podzakup

Članak 19.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

5. Stupanje u prava i obveze

Članak 20.

Općinski načelnik odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. supružniku, djeci, usvojenicima ili unucima ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetom da nastave obrt iste ugovorene djelatnosti;
2. pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

6. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 21.

Općina Dragalić predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno stanje poslovnog prostora, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti iz ugovora. Zakupnik može poslovne prostore koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

O preuzimanju poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji ulaze podaci o stanju poslovnoga prostora. Zapisnik potpisuju obje ugovorne strane.

Ako je zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik može izvoditi radove uređenja, adaptacije i rekonstrukcije poslovnog prostora na temelju suglasnosti općinskog načelnika.

Suglasnost se može dati za sljedeće radove:

1. vodoinstalaterske radove,
2. elektroinstalaterske radove,
3. zidarske radove,
4. izgradnju sanitarnog čvora,
5. stolarske i bravarske radove,
6. izvedbu telefonske instalacije,
7. radove na fasadi.

Članak 22.

Suglasnost za izvođenje radova iz članka 21. stavka 3. općinski načelnik daje na temelju pisanog zahtjeva zakupnika.

Pisani zahtjev zakupnika mora sadržavati opis radova koje zakupnik namjerava izvesti i ponudu odnosno troškovnik izvođača radova.

Suglasnost iz stavka 1. ovog članka sadrži:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana;
- odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana;
- odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku ili
- odredbu o načinu priznavanja uložених sredstava.

Članak 23.

Suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, može se dati zakupniku za poslovni prostor za koji je u natječaju ta mogućnost predviđena.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se od strane Općine, ukoliko su u Proračunu za tekuću godinu ili drugim planom predviđena sredstva za tu namjenu.

Po izvršenim radovima zakupnik će Općini podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložених

sredstava s računima za izvršene radove. Odluku o priznavanju zahtjeva donosi načelnik.

Članak 24.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez suglasnosti općinskog načelnika.

Zakupnik snosi tekuće troškove održavanja poslovnog prostora (čišćenje, sobo slikanje, sitni popravci i sl.) te popravke oštećenja poslovnoga prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

7. Prestanak zakupa

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 26.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz suglasnost zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

Članak 27.

Općina Dragalić može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima te ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju;
- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok je 30 dana.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 28.

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora kao i opći propisi obveznog prava koji se odnose na zakup.

Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u „Službenom glasniku“.