

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13) i članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11) i članka 32. i 94. Statuta Općine Kaptol („Službeni glasnik Općine Kaptol broj 03/09, 02/13 i 06/13), Općinsko vijeće Općine Kaptol, na svojoj 11. sjednici održanoj 27. ožujka 2015. godine, donijelo je

ODLUKU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA u vlasništvu Općine Kaptol

• OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se: zasnivanje i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kaptol, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, ugovor o zakupu i druga pitanja u svezi sa zakupom poslovnih prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorima, sukladno Zakonu kojim se uređuje zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu : Zakon), smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta. 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 zaseban glavni ulaz.

Članak 3.

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

• ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11.) i ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Kaptol (u daljnjem tekstu : načelnik).

Članak 5.

U obavljanju poslova iz članka 4. ove Odluke Općinski načelnik:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora
- utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora

- utvrđuje vrijeme trajanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora
- imenuje Povjerenstvo od 3(tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju
- odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakupu
- odobrava uređenje poslovnog prostora
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor
- odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora

Članak 6.

Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa u pisanom obliku.

Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Općine sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 5 godina uključivši i produžetak iz članka 7. ove Odluke.

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, ta da se ista poštuje.

Članak 7.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Kaptol daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno os stavka 1. ove Odluke načelnik će postojećem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveza iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, ali najdulje do pet godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz prethodnog stavka ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora, raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa ponuđenog sadašnjem zakupniku, ako će se u predmetnom poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

III. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP

Članak 8.

Općinski 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).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tri (3) člana.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka ovog članka će prikupljati ponude po objavljenom javnom natječaju, otvarati ponude, te obavljati pregled i usporedbu istih.

Članak 9.

Javni Natječaj za zakup poslovnih prostora obvezno se objavljuje u javnom tisku, na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu (ako je ima) poslovnog prostora);
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
- početni iznos mjesečne zakupnine;
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu;
- odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati;
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu;
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave;
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora;
- odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude;
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem;
- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, uz uvjet da podjednako zadovoljavaju uvjete iz natječaja, Povjerenstvo pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine;
- pravo prvenstva, odnosno prednosti, na sklapanje ugovora o zakupu;
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem;
- odredbu da zakupodavac zadržava pravo da ne izabere nijednog ponuditelja, odnosno da poništi natječaj;
- odredbu o otvaranju ponuda, odnosno vrijeme, mjesto i način otvaranja ponuda;

Članak 10.

Početni iznos zakupnine utvrđuje Općinsko vijeće Općine Kaptol, na prijedlog općinskog načelnika, kao i eventualna usklađenja (povećanje ili smanjenje) cijene iz opravdanih razloga.

Članak 11.

Natječaj za zakup poslovnih prostora 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.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati :

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe;
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično);
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna Porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od 30 dana, te potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Kaptol izdanu od Općine Kaptol, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;
- dokaz o solventnosti za pravne osobe;
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo (status branitelja) i dokaz da nije korisnik braniteljske mirovine (ponuđač ili član obitelji);
- drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude, odnosno prijave:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Kaptol zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca;
- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici 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, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja.

Članak 12.

Zakašnjele, neuredne ili na drugi način protivno uvjetima natječaja podnijete ponude se odbacuju.

Članak 13.

O postupku otvaranja ponuda za zakup poslovnih prostora vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva, zapisničar i ponuditelji, odnosno njihovi opunomoćenici ukoliko sudjeluju na otvaranju ponuda što će se detaljno urediti u samom natječaju.

Članak 14.

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 općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 15.

Na temelju zapisnika Povjerenstva iz prethodnog članka ove Odluke, općinski 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.

Ponuditelj koji nije uspio u natječaju ima pravo prigovora općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana dostave Odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Općinski načelnik po podnesenom prigovoru iz prethodnog stavka donosi konačnu Odluku.

Ponuditelj iz stavka 2. ovog članka ima pravo pokrenuti upravni spor na konačnu Odluku općinskog načelnika iz stavka 3. ovog članka u roku 30 dana od primitka konačne Odluke općinskog načelnika.

Tužba nema odgodni učinak sukladno Zakonu o upravnim sporovima.

Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona ponuda koja ispunjavanje natječajnih uvjeta sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

Članak 16.

Ako sudjeluju u natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona kojim su uređena prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju natječajne uvjete i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuditelji (koji obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost), a koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (ukoliko nisu korisnici mirovine ostvarene po tom Zakonu), a 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.

Pravo prvenstva osobe iz prethodnog stavka stječu prema slijedećem redoslijedu:

- Članovi obitelji smrtno stradalog HRV branitelja Domovinskog rata
- Članovi obitelji zatočenog ili nestalog branitelja
- HRVI

- Dragovoljac
 - Ostali hrvatski branitelji koji su obrani proveli najmanje 12 mjeseci
- Prednost pri zakupu može se ostvariti jednokratno.

Ukoliko se ponuditelj ne izjasni u roku iz stavka 2. ovog članka smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 17.

Na temelju Odluke iz članka 15. stavka 1. ove Odluke općinski načelnik zaključuje Ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine i najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku te mora sadržavati slijedeće odredbe:

- naznaku ugovornih strana;
- podatke o poslovnom prostoru;
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
- odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi;
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
- iznos zakupnine;
- pretpostavke i način izmjene zakupnine;
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora;
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbu o obvezi zakupnika za podmirenje režijskih troškova;
- 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.

Članak 18.

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 19.

Općina kao zakupodavac dužna 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 radi o skrivenim nedostacima.

Članak 20.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezno sastavljaju zapisnik u koji se unose podatci o stanju poslovnog prostora.

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 te zatečeni inventar.

Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja Ugovora i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 21.

Ako Općina poslovni prostor ne preda zakupniku u stanju utvrđenom ugovoru 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.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi mogu izvesti.

Članak 22.

Ukoliko se za vrijeme trajanja zakupa utvrdi da se na poslovnom prostoru radi njegova održavanja u stanju prikladnom za obavljanje ugovorene djelatnosti, moraju izvesti popravci koji padaju na teret Općine, zakupnik je dužan o tome odmah izvijestiti Općinu i odrediti mu primjeren rok za izvođenje radova.

Ako Općina ne izvrši popravke u roku iz prethodnog stavka, zakupnik ima pravo sam izvršiti spomenute popravke na teret zakupodavca ili raskinuti Ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršenje radova i odgovora zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja.

Pod popravcima u smislu ovog članka podrazumijevaju se slijedeći radovi:

- uređenje fasade i krovšta poslovnog prostora.

Članak 23.

Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa može pisanim putem od Općine zatražiti suglasnost za ulaganje vlastitih sredstava radi izvođenja popravaka na poslovnom prostoru koji padaju na teret Općine, uz razmjerno sniženje zakupnine, sukladno članku 22. stavak 4. ove Odluke.

Uz zahtjev za izdavanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti troškovnik radova, odnosno drugu odgovarajuću dokumentaciju.

Općinski načelnik može, prije donošenja Odluke o davanju suglasnosti zakupniku za popravke poslovnog prostora izvršiti provjeru priložene dokumentacije putem stručne osobe.

Članak 24.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti Ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti dužan predati prostor u posjed.

Izvođenje radova iz prethodnog stavka ovog članka obavlja se na način propisan zakonom koji se uređuje zakup poslovnih prostora.

Članak 25.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojim se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 26.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu utvrđenu Ugovorom mjesečno, unaprijed najkasnije do desetog dana u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, ako nije drugačije

ugovoreno.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stvari poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 27.

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

Članak 28.

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

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno Ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene Općini neplati dospjelu zakupninu.

Članak 29.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati , odnosno održavati.

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

Članak 31.

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnog prostora nadležan je Općinski sud.

Članak 33.

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

Članak 34.

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

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAPTOL

KLASA:022-05/15-02/01

URBROJ:2177/05-01-15-9

Kaptol, 27. ožujka 2015. godine.

PREDSJEDNIK:

Damir Poljanac, dipl. ing., v.r.