

REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA VELIKA LUDINA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/10-01/10
URBROJ: 2176/19-10-01/10

Velika Ludina, 15.12.2010.

Na temelju članka 35. st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09), čl. 3. i 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora (Narodne novine br. 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09) i članka 34. i 35. Statuta Općine Velika Ludina („Službene novine Općine Velika Ludina“ 6/09) Općinsko vijeće Općine Velika Ludina na svojoj 12. sjednici održanoj 15.12.2010. godine donijelo je

O D L U K U

**ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA
OPĆINE VELIKA LUDINA**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuju uvjeti zasnivanja i prestanka zakupnih odnosa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i druga pitanja u svezi korištenja i raspolaganja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Velika Ludina ili onima kojima gospodari Općina Velika Ludina (u daljnjem tekstu: u vlasništvu Općine Velika Ludina).

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu odredbi Zakona o zakupu poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Terasa u sklopu poslovne prostorije također se smatra poslovnim prostorom, ako ugovorom o zakupu nije izrijekom drugačije određeno.

Članak 3.

Poslovni prostor koji je u vlasništvu Općine Velika Ludina daje u zakup Općinski načelnik Općine Velika Ludina.

U obavljanju poslova iz članka 1. ove Odluke Općinski načelnik:

- raspisuje natječaj i donosi odluku o početku postupka nadmetanja (s određivanjem početne visine zakupnine, predmeta zakupa, jamčevine, trajanja zakupa, sastava Povjerenstva za provođenje natječaja, roka za dostavu ponuda i dr.) ili odluku o produženju zakupa zakupcima, sukladno čl. 6a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora (Narodne novine br. 174/04), te odlučuje o
- namjeni, promjeni i proširenju namjene poslovnog prostora
- izboru najpovoljnijeg ponuditelja
- ulaganju sredstava u poslovni prostor
- povratu uložениh sredstava zakupnika u uređenje poslovnog prostora
- prestanku zakupa poslovnog prostora
- drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) i to provođenjem postupka prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 5.

Općinski načelnik će u odluci o početku postupka nadmetanja odrediti sastav Povjerenstva za provedbu natječaja, koje se sastoji od tri člana. Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika i Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel – služba Općine Velika Ludina.

Članak 6.

Iznimno od članka 4. ove Odluke, sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava svoje obveze iz ugovora o zakupu, Općinski načelnik će ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sa istim ili novim iznosom mjesečne zakupnine, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz st. 1. ovog članka, zakupodavac će raspisati natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz st. 1. ovog članka.

Članak 7.

Pravo sudjelovanja u natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju posebnim propisima utvrđene uvjete za obavljanje djelatnosti za koju je namijenjen poslovni prostor koji se daje u zakup, pod uvjetom uplate natječajem određenog iznosa jamčevine (i ako namjena prostora nije određena, ponuditelj je dužan dokazati pravnu i poslovnu sposobnost).

Najpovoljniji ponuditelj nema pravo na povrat jamčevine ako odustane od zaključenja ugovora i (ili) ne preuzme poslovni prostor odmah po potpisivanju ugovor. Ostalim ponuditeljima koji nisu uspjeli u natječaju jamčevina se vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana dostave odluke o izboru, bez prava na kamatu.

Članak 8.

Javni natječaj objavljuje se u sredstvima javnog tiska, a može i na web stranicama Općine Velika Ludina.

Članak 9.

Javni natječaj sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora
- vrijeme trajanja zakupa
- početni iznos zakupnine
- visinu jamčevine
- rok za podnošenje pisanih ponuda
- odredbu da se nepravodobne i nepotpune ponude neće razmatrati
- odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora
- odredbu o roku dostave odluke o odabiru svim ponuditeljima.
- odredbu o prihvaćanju povećanja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci nadležnog tijela
- dokaz kojim osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, dokazuju svoj status,
- odredbu da Općinski načelnik pridržava pravo da za vrijeme trajanja natječajnog postupka ili po provedbi istoga, ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja nego da nadmetanje poništi.

Članak 10.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži:

- podatke o podnositelju ponude (preslika osobne iskaznice za fizičke osobe, odnosno presliku rješenja o registraciji ili obrtnice)
- dokaz o uplaćenoj jamčevini
- ponuđeni iznos zakupnine
- uvjete i način ulaganja vlastitih sredstava u uređenje prostora, ako je natječajem traženo
- dokaz o ostvarenju prava prvenstva, ako se ponuditelj poziva na njegovu primjenu
- druge isprave ako je traženo natječajem.

Članak 11.

Ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude pravo prvenstva zakupa ostvaruju: članovi obitelji smrtno stradaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, članovi obitelji zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata, dragovoljac iz Domovinskog rata, te ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ovoga članka imaju prvenstveno pravo sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine" broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07).

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ovog članka ne može se dati u podzakup. Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovog članka ništetan je. Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

Osoba iz stavka 1. ovog članka može ostvariti prednost pri zakupu poslovnog prostora, samo ako je sudjelovala i udovoljila uvjetima natječaja i ako se u roku od 3 dana od dana primitka obavijesti Povjerenstva o utvrđivanju najpovoljnije ponude izjasni da želi koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude. Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u ovom roku, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 12.

Postupak otvaranja ponuda provodi Povjerenstvo koje imenuje Općinski načelnik u odluci o početku postupka nadmetanja. Na otvaranju ponuda se vodi zapisnik u koji se unose podaci o poslovnom prostoru koji je predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji je, uz ispunjavanje svih uvjeta natječaja, ponudio najviši iznos zakupnine.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najveći iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, gubi pravo na povrat jamčevine te se odabire drugi najpovoljniji ponuditelj koji udovoljava svim uvjetima natječaja ili se natječaj poništava.

Za provođenje postupka javnog nadmetanja prikupljanjem pisanih ponuda, dovoljna je jedna ponuda. U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak iznos zakupnine (a ne ostvaruju pravo prvenstva), najpovoljnija ponuda bit će ona koja je ranije zaprimljena u prijamnom uredu Općine Velika Ludina.

Ponude koje nisu podnesene u roku ili potpune u smislu odredbi natječaja, te koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, bit će isključene.

Članak 13.

Odluku o odabiru donosi Općinski načelnik. Općinski načelnik pridržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljniju ponudu, odnosno da nadmetanje poništi.

Članak 14.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

Članak 15.

Ako odabrani ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme prostor u roku (određenim natječajem ili u pozivu da to učini), smatrat će se da je odustao od ponude. U tom slučaju gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 16.

Ugovor o zakupu sklapa se u obliku javnobilježničke ovršne isprave. U ime zakupodavca ugovor o zakupu potpisuje Općinski načelnik ili njegov zamjenik.

Članak 17.

Ugovor o zakupu sadrži:

- naznaku ugovornih strana
- podatke o poslovnom prostoru i djelatnosti koja će se u njemu obavljati
- visinu ugovorene mjesečne zakupnine, s načinom i rokovima plaćanja
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga u zgradi i plaćanju istih
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku
- vrijeme trajanja ugovora
- odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci nadležnog tijela
- odredbe o prestanku ugovora
- odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u viđenom stanju
- odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake prostora bez prethodne suglasnosti zakupodavca (pod preinakom se smatraju radovi kojima se mijenja konstrukcija i vanjski izgled zgrade, unutarnji raspored prostorija ili namjena poslovnog prostora)
- odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili s pravom povrata uložених sredstava
- odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup,
- odredbu da će se ugovor o zakupu sklopiti kao ovršna isprava sukladno odredbi čl. 23. st. 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora i Zakona o javnom bilježništvu čime se osigurava ovrha radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje poslovnog prostora zakupodavcu; ugovor se sklapa na trošak zakupnika
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
- ostalo.

Članak 18.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama: bračnom drugu ili djeci, pravnoj osobi (uz uvjet da je dosadašnji zakupnik njen osnivač) i obrtniku (uz uvjet da je fizička osoba jedini vlasnik obrta).

Osobama iz st. 1. ovog članka će se odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika na vrijeme koje je utvrđeno kao vrijeme trajanja zakupa osnovnim ugovorom o zakupu, uz uvjet da se prije sklapanja ugovora podmire sva dugovanja prema Općini Velika Ludina po bilo kojoj osnovi.

Članak 19.

Za poslovne prostore u kojima je određeno obavljanje obrta, proizvodne, zdravstvene, obrazovne i uredske djelatnosti, ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Radi zajedničkog zakupa poslovnog prostora iz st. 1. ovog članka, na natječaju može sudjelovati više ponuditelja sa zajedničkom ponudom pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne jamčevine.

Članak 20.

Ugovorom o zakupu uredit će se način plaćanja ugovorene zakupnine na način da će se svakom zakupniku ispostavljeti račun za zakupninu sukladno veličini prostora koji koristi ali uz solidarnu obvezu svih zakupnika za plaćanje ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupnicima iz ugovora o zakupu daje se u zakup cijeli prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu, uz solidarnu obvezu plaćanja cijelog iznosa ukupno ugovorene mjesečne zakupnine.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 21.

Općinski načelnik određuje namjenu poslovnog prostora na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedinog dijela Općine ili Općine kao cjeline, te da oni budu u funkciji zadovoljenja gospodarske, turističke, kulturne ili neke druge potrebe stanovnika.

Članak 22.

Općinski načelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu ili proširenje namjene poslovnog prostora ako ocijeni da je to u funkciji odredbe članka 21. ove Odluke.

Članak 23.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti. Svako korištenje poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je raskida ugovora od strane zakupodavca.

Članak 24.

Visinu početne zakupnine određuje Općinski načelnik u Odluci o raspisivanju natječaja. Početna zakupnina određuje se na osnovi tržišnih uvjeta uzimajući u obzir vrstu djelatnosti i lokaciju poslovnog prostora.

III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 25.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 26.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu će se raskinuti ako zakupnik prestane s obavljanjem ugovorene djelatnosti, osim u slučaju iz st.1. ovog članka.

Članak 27.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova i oštećenja koje je sam izazvao.

Članak 28.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i korištenja zajedničkih usluga u visini koja se međuvlasničkim ugovorom utvrđuje između vlasnika posebnih dijelova zgrada ili prema posebnim ugovorima sa isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

Članak 29.

Ako zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev (sa troškovnikom ovlaštenog izvođača radova). Uz zahtjev navodi opis poslova koje želi izvoditi. O zahtjevu za adaptaciju, rekonstrukciju odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje Općinski načelnik, na prijedlog stručnih službi Općine Velika Ludina.

Članak 30.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalnim tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga sa osnova zakupa poslovnog prostora i to za sljedeće radove: elektroinstalaterske, izgradnja sanitarnog čvora, instalacija i grijanja, podovi i stropovi, radovi na krovu i fasadi i posebni radovi u skladu s minimalno tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

Članak 31.

Po izvršenim radovima, zakupnik je dužan zakupodavcu podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženi sredstava, te uz zahtjev dostaviti račune za izvedene radove sa dokazom o plaćanju istih. Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radove prema tržišno priznatim cijenama.

U slučaju nesuglasja o količini radova i visini uloženi sredstava, zatražit će se mišljenje sudskog vještaka. Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihovog obavljanja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očividom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Članak 32.

Općinski načelnik može odlučiti da se na zahtjev zakupnika isti, za vrijeme privremenog prekida obavljanja djelatnosti uslijed izvođenja radova, oslobodi plaćanja zakupnine u tom razdoblju.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom ili cijelim iznosom mjesečne zakupnine.

Odnosi iz st. 1. i 2. ovog članka uredit će se dodatkom osnovnog ugovora.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 33.

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

Članak 34.

Zakupodavac će otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, uz otkazni rok od 15 ili 30 dana ako zakupnik i poslije pisane obavijesti zakupodavca:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- koristi poslovni prostor na način da ometa ostale suvlasnike u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova
- zaostane s plaćanjem tri dospjele zakupnine ili dva mjeseca uzastopno ne podmiri režijske troškove
- promijeni uvjete koji su bili razlogom stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika
- kada zakupodavac donese odluku da se u poslovnom prostoru obavlja druga djelatnost
- ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti i ruševnosti mora ukloniti
- ako zakupnik u poslovnom prostoru, bez opravdanog razloga ne obavlja djelatnost duže od mjesec dana
- ako zakupnik bez odobrenja ili suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora
- ustupi poslovni prostor u podzakup.

Članak 35.

Ugovor o zakupu prestaje istekom otkaznog roka. Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kada prestaje otkaz.

Članak 36.

Nakon isteka otkaznog roka, zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u posjed, u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva, o čemu su stručne službe Općine Velika Ludina dužne sačiniti zapisnik.

V. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 37.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Velika Ludina može se dati na korištenje (bez naknade) za obavljanje sportskih, kulturnih, obrazovnih i sl. djelatnosti neprofitnog karaktera ili iznimno, privremeno poduzetnicima koji tek započinju djelatnost ili imaju objektivne poteškoće u poslovanju.

Članak 38.

Korisnik poslovnog prostora je dužan sklopiti sa Općinom Velika Ludina ugovor o korištenju.

Članak 39.

Korisnik ne smije u poslovnom prostoru koje mu je dano na korištenje obavljati drugu vrstu djelatnosti od ugovorene.

Korisnik je dužan održavati poslovni prostor pažnjom dobrog gospodara, u urednom stanju, te uređivati okolinu oko istoga.

Korisniku nije dopušteno dati prostor drugome na korištenje.

Korisnik ne može vršiti preuređenja prostora bez pristanka Općine.

Članak 40.

Općina Velika Ludina ima pravo raskinuti ugovor o korištenju u svako doba, i prije isteka roka važenja, ako za to postoje opravdani razlozi od interesa za Općinu Velika Ludina, općenito javni interes ili u slučaju da Općina namjerava na neki drugi način raspolagati predmetnom nekretninom koja je predmet zakupa.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene novine Općine Velika Ludina br. 5/97).

Članak 42.

Na sve što nije bilo regulirano postojećim ugovorima o zakupu poslovnog prostora, primjenjuje se ova Odluka od trenutka njezina važenja.

Članak 43.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Velika Ludina.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VELIKA LUDINA

Predsjednik:

Stevo Kovač