



REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA



OPĆINA KONČANICA
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/16-01/___
URBROJ: 2111/02-01-16-1
Končanica, _____

Na temelju članka 6. stavka 5. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) i članka 31. Statuta Općine Končanica ("Službeni glasnik Općine Končanica", broj 1/13), Općinsko vijeće Općine Končanica na svojoj _____ sjednici održanoj _____ 2016. godine donijelo je

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Končanica

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Končanica (u daljnjem tekstu: Odluka), uređuje se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Končanica (u daljnjem tekstu: Općina), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTOROM

Članak 3.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik Općine Končanica (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik) u skladu sa Zakonom i Statutom.

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, općinski načelnik u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti poslovnog prostora,

5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora i imenuje Povjerenstvo za provedbu postupka natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje se sastoji od dva člana i predsjednika,
6. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
7. odobrava uređenje poslovnog prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor te o prijeboju uložениh sredstava zakupnika sa zakupninom,,
9. odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
10. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
11. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja, o čemu odlučuje Općinski načelnik odlukom iz članka 3. stavka 2. točke 1. ove Odluke.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i:

- Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, prava osoba čiji je Općina osnivač ili nositelj osnivačkih prava uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće Općine Končanica (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Općina je dužna sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, osim ako joj je taj poslovni prostor potreban za obavljanje vlastite djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisanih zahtjev za davanje ponude iz stavka 4. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen. U tom slučaju, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora, Općina će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznos zakupnine koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 5.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15) i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 6.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom i pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, osim ako

je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 7.

O potrebi davanja poslovnog prostora u zakup Općinski načelnik odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Odluka).

Odluka iz stavka 1. ovog članka obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- način provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili licitacijom,
- početni iznos zakupnine i iznos jamčevine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja, način dostave ponude i rok u kojem će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenju javne dražbe,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- odredbe o zadaćama, sustavu i broju članova povjerenstva za provođenje javnog natječaja,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web stranici Općine i oglasnoj ploči Općine, a može se objaviti i u javnom tisku.

Tekst javnog natječaja obvezno sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnog prostora u zakup u skladu sa člankom 7. ove Odluke te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju.

V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

Članak 9.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora, određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- | | |
|---|-------------------------|
| - poslovni prostor u Končanici | 10,00 kn/m ² |
| - poslovni prostor u Daruvarskom Brestovcu i ostali | 7,00 kn/m ² |

Alternativa:

- uslužne djelatnosti 15,00 kn/m²
- proizvodne djelatnosti 8,00 kn/m²
- otvoreni prostor za uslužne djelatnosti 5,00 kn/m²
- otvoreni prostor za proizvodne djelatnosti 1,00 kn/m²

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 4. stavka 2. utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika u ostvarenju općega, gospodarskog i socijalnog napretka na području Općine.

Početni iznos zakupnine u raspisanom javnom natječaju u slučaju iz članka 4. stavka 6. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 10.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude pristigle na javnom natječaju.

Članak 11.

*Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine.
Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.*

Članak 12.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

VI. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 13.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja, pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 14.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najveći iznos zakupnine.

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstva zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 15.

Prema kriteriju iz članka 14. ove Odluke, Povjerenstvo predlaže Općinskom načelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv Odluke iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 16.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnog prostora, odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku petnaest dana nakon otvaranja ponuda odnosno provođenja usmenog nadmetanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisati novi natječaj.

VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 17.

U skladu s prijedlogom iz članka 15. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 5. ove Odluke, Općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu obvezno sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,*
- podatke o poslovnom prostoru (mjesto, ulica, kućni broj, položaj u zgradi i površina),*

- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine te rokovi plaćanja,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnog prostora u zgradi, obratiti Općini i sudjelovati u istima.

Članak 18.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 dana po primitku odluke iz članka 15. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 16. stavka 1. i 3. ove Odluke.

Članak 19.

Općina kao zakupodavac, jedan primjerak sklopljenog ugovora o zakupu obvezno dostavlja nadležnoj poreznoj upravi u roku od petnaest dana od njegovog sklapanja.

Članak 20.

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnog prostora u posjed zakupniku.

Članak 21.

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

Iznimno, zakupnik može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ali samo na temelju posebne suglasnosti Općinskog načelnika uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, a što se uređuje Ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Općine.

Zakupniku iz članka 5. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju navedenih uvjeta, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 22.

U slučajevima kada je zakupnik na osnovi pismenog odobrenja Općinskog načelnika, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

U slučaju raskida Ugovora o zakupu otkazom iz članka 21. stavka 1. raniji zakupnik ne ostvaruje pravo na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovog članka.

Kada zakupnik bez pismenog odobrenja Općinskog načelnika uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor nema pravo na povrat uložениh sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

Članak 23.

Općina kao vlasnik poslovnog prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

Članak 24.

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenskim određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu sadrži klauzulu o obvezi Općine da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pismeno obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

Članak 25.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen, a ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana i otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Članak 26.

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

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sukladno ovoj Odluci otkazuje se putem javnog bilježnika.

IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 28.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke.

Na prijedlog Općinskog načelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Općinsko vijeće.

Popis poslovnih prostora kupoprodaje javno se objavljuje.

Članak 29.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku koji nema sklopljen ugovor o zakupu te koji sukladno odredbama ove Odluke i Zakona koristi poslovni prostor za dopuštenu djelatnost u najmanjem trajanju od pet godina, izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, ako Zakonom nije drugačije propisano.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora, sukladno posebnim propisima u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općine.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Općinski načelnik ili Općinsko vijeće ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 3. ovog članka, Općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 30.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- *ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),*
- *redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,*
- *izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,*
- *potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,*
- *javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu,, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,*
- *javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.*

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni zahtjev.

Članak 31.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
- b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 29. ove Odluke:
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,
 - odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
 - zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Članak 32.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Končanica ("Službeni glasnik Općine Končanica", broj 1/05).

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Končanica".

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE KONČANICA