

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.) i članka 29. Statuta Općine Kotoriba ("Službeni glasnik Međimurske županije" br. 10/09.), Općinsko vijeće Općine Kotoriba na __. sjednici održanoj __. studenog 2009. godine, donijelo je

ODLUKU

o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak javnog natječaja, te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kotoriba (u daljnjem tekstu: Općina).

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke, smatraju se poslovne zgrade i poslovne prostorije unutar poslovnih ili stambeno-poslovnih zgrada u vlasništvu Općine, namijenjenih za obavljanje poslovne djelatnosti.

U smislu ove Odluke, zakupodavac je Općina, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 3.

Glede korištenja, upravljanja i raspolaganja poslovnim prostorom Općinski načelnik Općine Kotoriba (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik):

1. donosi plan održavanja poslovnih prostora, te daje suglasnost za obavljanje radova radi održavanja poslovnog prostora,
2. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,
3. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu, na prijedlog Komisije za provođenje javnog natječaja
4. odlučuje o privremenom upravljanju,
5. odlučuje u kojim poslovnim prostorima će se obavljati pojedine djelatnosti, odnosno o promjeni namjene poslovnih prostora ili dopuni djelatnosti,
6. odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stručno-administrativne i tehničke poslove vezane uz zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine, obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

Članak 5.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine, daje se u zakup putem javnog natječaja.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine ili dio poslovnog prostora, zakupnik nema pravo dati u podzakup.

Članak 6.

Iznimno od članka 5. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti izvršava obaveze iz ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je sklopljen ugovor, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, bez raspisivanja javnog natječaja.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovog članka.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

II. JAVNI NATJEČAJ

Članak 7.

Natječaj provodi Komisija za provedbu javnog natječaja (dalje: Komisija) koju imenuje Općinski načelnik. Komisija ima tri člana.

Članovi Komisije ne mogu biti osobe, ako one same ili njihovi roditelji, braćni drugovi ili djeca sudjeluju u natječaju iz stavka 1. ovog članka radi zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 8.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje ponuda neke osobe mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Pismena ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, te naznakom djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
2. oznaku poslovnog prostora,
3. ponuđenu zakupninu.

Uz ponudu se obvezno prilaže:

1. dokaz o registraciji obrta, odnosno registraciji trgovačkog društva (izvornik ili ovjereni preslik),
2. dokaz o uplaćenju jamčevine (uplatnica ili virmanski nalog), s brojem žiro računa na koji će se izvršiti povrat jamčevine,

Uz ponudu, se može priložiti:

1. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
2. dokaz o prvenstvenom pravu osobe utvrđene Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora (za osobe koje takvo pravo mogu i žele ostvariti).

Članak 9.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete iz natječaja. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, odbacit će se kao nevaljane.

Članak 10.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 11.

Jamčevina se utvrđuje u iznosu 3 mjesečne početne zakupnine.

Ugovorom o zakupu odrediti će se obveza zakupnika da plaća mjesečnu zakupninu prema odredbama ove Odluke.

Ponuditelju koji uspije na natječaju, jamčevina se uračunava u mjesečnu zakupninu.

Članak 12.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinski načelnik.
Natječaj se objavljuje u lokalnom listu.

Članak 13.

Uvjete natječaja utvrđuje Općinski načelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, a na prijedlog Jedinственог upravnog odjela Općine.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u pravilu sadrži slijedeće odredbe:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
3. početni iznos zakupnine,
4. obavezu dostave instrumenata osiguranja plaćanja,
5. iznos jamčevine, rok i način plaćanja, rok za sklapanje ugovora,
6. rok i način plaćanja zakupnine,
7. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
8. rok, način i mjesto dostave ponude,
9. mjesto i vrijeme otvaranja pismenih ponuda,
10. postojanje prvenstvenog prava,
11. ostalo od značaja za natječaj.

Članak 14.

Prije raspisivanja natječaja, Općinski načelnik određuje namjenu poslovnog prostora, a može namjenu odrediti i na način da ne dozvoli obavljanje određenih djelatnosti u poslovnom prostoru vlasništvu Općine.

Općinski načelnik može odobriti sadašnjem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora ukoliko ocijeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala valorizaciju poslovnog prostora.

Načelno odobravanje određenih namjena znači samo da je Općina kao vlasnik poslovnog prostora, suglasna da zakupnik u prostoru u njezinom vlasništvu može obavljati bilo koju od djelatnosti koje Općinski načelnik nije zabranio, a da li je određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom prostoru obavezan je provjeriti kod nadležnih državnih tijela sam natjecatelj prije podnošenja ponude.

Članak 15.

Javni natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ-NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA", a ponude se dostavljaju na adresu Općine

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje su unutar roka za natječaj dostavljene Jedinственом upravnom odjelu Općine osobno ili preporučeno putem pošte.

Ponude koje budu predane u Jedinствени upravni odjel nakon tog roka smatrat će se nepravodobnima, te će se odbaciti.

Članak 16.

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Komisija za provođenje natječaja, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koliko je ponuda zaprimljeno te koji su ponuditelji nazočni.

Ponude se, u pravilu, otvaraju u roku 5 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda, sukladno odluci o provođenju natječaja.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije, te nazočni sudionici natječaja.

Prije početka otvaranja ponuda utvrđuje se da li je natječaj propisno objavljen, zatim se utvrđuje koji su od ponuditelja ili njihovi ovlaštene predstavnici nazočni otvaranju ponuda te se nazočne ponuditelje upoznae s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

Po otvaranju svake omotnice Komisija upoznae nazočne sa sadržajem ponude.

Nepravodobne ili nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti će se odluka o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti iz natječaja te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Usmeno nadmetanje provodi se na taj način da ponuditelji usmeno, jedan po jedan, iznesu svoju ponudu koja se unosi u zapisnik.

Početna isključna ponuda ne može biti niža od početne zakupnine objavljene u oglasu o raspisivanju javnog natječaja.

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude, utvrđuje se natjecatelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Članak 17.

Ako javni natječaj nije uspio, ponovljeni se natječaj objavljuje na isti način kao i prvi, s time da se u objavi naznači da je to ponovljeni natječaj.

Članak 18.

Po utvrđenju prijedloga najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom iz članka 6. stavka 3. ove Odluke, ispunile uvjete natječaja.

Ako je ponuditelj za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava nazočan otvaranju ponuda, Komisija će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća najpovoljniju ponudu.

Ukoliko ponuditelj iz stavak 2. ovog članka nije nazočan, Komisija će ga pisanim putem pozvati da u roku od osam dana pisanim izjavom prihvati najvišu ponudu.

Ukoliko se ponuditelj iz stavka 2. ovog članka ne očituje na poziv iz stavka 3. ovog članka u roku, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Članak 19.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

Općinski načelnik će poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.

Članak 20.

Ponuditelji će se obavijestiti o izboru najpovoljnije ponude u roku 30 dana od dana odabira najpovoljnije ponude.

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od 15 dana od dana primitka obavijesti iz stavka 1. ovog članka, pristupiti u Jedinostveni upravni odjel Općine, te zaključiti ugovor o zakupu, u skladu s odredbama ove Odluke, čime stječe pravo na korištenje poslovnog prostora.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovo izložiti javnom natječaju.

Članak 21.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane i ponuditeljima koji nisu uspjeli u natječaju, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od donošenja odluke Općinskog načelnika o najpovoljnijoj ponudi ili o poništenju natječaja.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izorši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

III. ZAKUPNINA

Članak 22.

Početna visina mjesečne zakupnine za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine po m² utvrđuje se u iznosu 2 ERU-a/m².

Članak 23.

Obveza plaćanja postignute mjesečne zakupnine na natječaju, počinje teći od dana sklapanja ugovora o zakupu odnosno od dana definiranog odredbama ugovora.

Obračun EUR/kn vrši se prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan zaduživanja (ispostave fakture).

Zakupnina se plaća mjesečno (u kunama) do 15.tog u mjesecu za protekli mjesec na temelju ugovora o zakupu i izdate fakture.

U zakupninu je uključena pričuva, a nisu uključeni troškovi komunalne naknade, troškovi električne energije, vode, grijanja, odvoza smeća i sl., koje Zakupnik sam plaća.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pismenom obliku.

Pored elemenata utvrđenih člankom 5. stavkom 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, ugovor o zakupu sadrži i odredbe o:

1. obvezi zakupnika o dostavi sredstava osiguranja plaćanja,
2. stanju poslovnog prostora, u trenutku osnivanja zakupa,
3. otkazu ugovora i otkaznim rokovima,
4. obvezi zakupnika da za promjenu namjene, sve građevinske radove i preinake poslovnog prostora mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca,
5. mjestu i vremenu sklapanja ugovora,
6. namjeni prostora,
7. ostalome od značaja za ugovor.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik.

Sastavni dio Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka čini Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora u trenutku primopredaje.

Potpisom zapisnika iz stavka 4. ovog članka zakupnik potvrđuje da je primio poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Zakupnik općinskog poslovnog prostora obavezan je, za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora, poštivati zakonske odredbe.

Članak 25.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od najmanje 1 godine do najviše 10 godina.

Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora i potpisivanja zapisnika iz članka 24. stavka 4. ove Odluke.

V. PRIJENOS ZAKUPA

Članak 26.

Ukoliko su ispunjeni propisani uvjeti, Općinski načelnik će prihvatiti zahtjev za sklapanje aneksa postojećem ugovoru o zakupu i stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

1. u slučaju smrti zakupnika – nasljednicima, ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti,
2. pravnoj osobi kao pravnom slijedniku pravne osobe.

Članak 27.

Zahtjevu iz prethodnog članka moraju biti priloženi:

1. Potvrda nadležnog tijela općinske uprave kojom se potvrđuje da su za predmetni poslovni prostor podmirena sva dugovanja na ime zakupnine za taj prostor te da podnositelj zahtjeva ne duguje općini zakupninu za neki drugi prostor,
2. Odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obaveze dosadašnjeg zakupnika (smrtoznica, obrtnica, izvod iz registra trgovačkog suda, dokaz o stečaju i slično).

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 28.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu, ovom Odlukom, odnosno Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora.

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 60 dana, otkazati ugovor i u slučaju:

1. ako zakupnik duguje zakupodavcu zakupninu za tri mjeseca ili više, a ne podmiri je u cijelosti u roku od 15 dana od dana primitka opomene,
2. ako zakupnik nepropisnim korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju dokazati,
3. ako zakupnik ne dostavi sredstva osiguranja plaćanja predviđena ugovorom o zakupu,
4. ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uloženi neamortiziranih sredstava,
5. ako zakupnik da poslovni prostor u podzakup protivno ovoj Odluci,
6. ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, a ne dođe do prijenosa zakupa,
7. ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca vrši građevinske preinake poslovnog prostora,
8. ako zakupnik izorši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca,
9. ako zakupnik ne prihvati odluku o povećanju zakupnine,

10. ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Općini za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Općinu, kojeg Općina ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora.

11. ako zakupnik duže od 60 dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga.

Nakon prestanka zakupa, zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti humanitarne, sportske i druge udruge sa sjedištem na području Općine, ustanove ili institucije koje se u cijelosti ili većim dijelom financiraju iz proračuna Općine. Odluke o davanju na uporabu tih prostora te načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Općinski načelnik, a što se podrobnije utvrđuje ugovorom.

Sve stručne, pravne i tehničke poslove u svezi prethodnog stavka koji se odnose na sport, kulturu ili društvene djelatnosti obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

Članak 30.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima I postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kotoriba ("Službeni glasnik Međimurske županije" br. 5/97.), a postupci započeti po odredbama te odluke, završit će po odredbama iste.

Članak 31.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Međimurske županije".

KLASA: 372-03/09-01/___

URBROJ: 2109/9-09-1

Kotoriba, __. studenog 2009.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOTORIBA

PREDSJEDNIK

Općinskog vijeća

Željko Šebeštjan, dipl.ing.