

Na temelju članka 6. stavka 6. i 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15) i članka 30. Statuta Općine Koprivnički Bregi („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 6/13), Općinsko vijeće Općine Koprivnički Bregi na 5. sjednici održanoj 14. veljače 2018. donijelo je

ODLUKU **o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu** **Općine Koprivnički Bregi**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Koprivnički Bregi (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, uvjeti i postupak provođenje javnog natječaja za davanje u zakup i međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Koprivnički Bregi (u daljnjem tekstu: Općina) te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 2.

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

Članak 3.

Poslovnim prostorom 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 ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15) (u daljnjem tekstu: Zakon) i ove Odluke, upravlja općinski načelnik Općine Koprivnički Bregi (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

Članak 5.

U obavljanju poslova iz članka 4. ove Odluke, općinski načelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
- sukladno odredbama članka 12. ove Odluke, određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup,
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,

- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu,
- odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja i to prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu) Općina sklapa bez javnog natječaja ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana i to s:

- Republikom Hrvatskom,
- pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, Općina može sklopiti Ugovor s dosadašnjim zakupnikom bez javnog natječaja pod uvjetom da dosadašnji zakupnik uredno ispunjava ugovorne obveze i prihvati ponudu za produženje Ugovora.

Općina će 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 pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 8.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže općinski načelniku najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Članak 9.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 10.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik.

Odlukom iz stavka 1. ovoga članka obvezno se određuje:

- adresa i površina poslovnog prostora,
- djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup.

Članak 11.

Javni natječaj obvezno se objavljuje u najmanje jednom tiskanom javnom glasilu, na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Općine, a sadrži pored podataka navedenih u članku 10. ove Odluke i popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, način i rok za podnošenje ponude, vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora, odredbu o kriterijima za izbor najpovoljnije ponude, pravo prvenstva odnosno prednosti za sklapanje ugovora, a po potrebi može sadržavati i druge podatke.

Članak 12.

Početni iznos visine zakupnine određuje se po m² prostora, prema vrsti djelatnosti koja se u prostoru može obavljati i to kako slijedi:

- | | |
|--|-------------|
| - za ugostiteljske djelatnosti | 12,00 kuna, |
| - za trgovinu | 10,00 kuna, |
| - za uslužne djelatnosti | 10,00 kuna, |
| - za proizvodne djelatnosti | 5,00 kuna, |
| - za zdravstvene usluge | 5,00 kuna, |
| - za udruge građana koje obavljaju poslovnu djelatnost | 3,00 kuna, |
| - za političke stranke | 0,10 kuna, |
| - za djelatnosti odgoja i obrazovanja i brige o djeci | 0,01 kuna. |

Članak 13.

Ponuda obvezno sadrži:

- ime i prezime/naziv ponuditelja,
- adresu ponuditelja,
- OIB ponuditelja,
- za pravne osobe, presliku rješenja iz odgovarajućeg registra iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe,
- adresu poslovnog prostora za koji se natječe,
- mjesečni iznos zakupnine koju ponuditelj nudi,
- dokaz da ponuditelj na dan raspisivanja natječaja nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, ili, ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, potvrda da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu iz članka 9. ove Odluke.

Ponuda koja ne sadržava elemente iz stavka 1. alineja 1. do 7. ovoga članka neće se razmatrati.

V. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 14.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

S ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu, odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava sukladno članku 9. ove Odluke, zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 15.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik.

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

VI. UGOVOR O ZAKUPU, PRAVA I OBAVEZE ZAKUPNIKA

Članak 16.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu i podmirivati sve troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, plin, vodu, vodnu naknadu, komunalnu naknadu), kao i ostale troškove koji su vezani za korištenje poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 17.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen i solemniziran po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pismenom obliku, a potpisuju ga zakupnik i općinski načelnik.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora osobito sadrži:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- ostala međusobna prava i obaveze koja proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 19.

Prilikom predaje poslovnog prostora 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 i potpisa zapisnika o primopredaji.

Članak 20.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupniku iz članka 9. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 21.

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

Kada zakupnik, bez pismenog odobrenja Općine, uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uloženi sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Općina može raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

Članak 22.

Troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade snosi zakupnik, ako nije drukčije ugovoreno.

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

Članak 23.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor na način:

- da druge korisnike stanova i poslovnog prostora u zgradi ne ometa u mirnom korištenju stanova ili poslovnih prostorija,
- da pri korištenju poslovnog prostora postupa pažljivo, te čuva poslovni prostor i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi poslovni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom,
- da održava poslovni prostor i pokriva troškove radova koji su posljedica redovne upotrebe poslovnog prostora,

Zakupnik je dužan Općini u svako doba omogućiti pregled poslovnog prostora.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje pismenim otkazom koji se dostavlja osobno ili poštom preporučeno, s time da se otkaz ne može dati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, osim ako je ugovorom drukčije određeno.

Ugovor svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava obveze iz ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana primitka obavijesti o otkazu.

Općina može otkazati ugovor u svako doba ako:

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene Općine,
- zakupnik i poslije pismene opomene koristi poslovni prostor protivno svrsi koja je ugovorena ili protivno zakonu,
- zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga ne koristi prostor duže od 30 dana ,
- ako se poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti Općine čini preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane općinskog načelnika.

VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 25.

Poslovni prostori prodaju se sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnog prostora, kao i zakupnicima i korisnicima iz članka 27. ove Odluke, pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Poslovni prostori prodaju se na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog općinskog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine Koprivnički Bregi.

Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena poslovnog prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku ili korisniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Općine.

Članak 26.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku, koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina te uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem korisniku, koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 27.

Iznimno od odredbe članka 26. stavka 1. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Općini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Općinom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Iznimno od odredbe članka 26. stavka 2. ove Odluke, poslovni prostor u vlasništvu Općine, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

Članak 28.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

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),
- oznaku poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,
- potvrdu Ministarstva financija – Porezne uprave o stanju poreznog duga,
- ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema dobavljačima,
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima.

Članak 29.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi nadležno tijelo Općine, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, općinski načelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

IX. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 30.

Stupanjem na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Koprivnički Bregi ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 4/98).

Članak 31.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOPRIVNIČKI BREGI

KLASA: 372-01/18-01/01

URBROJ: 2137/08-18-3

Koprivnički Bregi, 14. veljače 2018.

PREDSJEDNIK:

Darko Sobota, v.r.