

259.

Na temelju članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09) i članka 32. Statuta Općine Bizovac («Službeni glasnik Općine Bizovac» broj 3/09), Općinsko vijeće Općine Bizovac, na sjednici održanoj dana 04. veljače 2010. godine donosi

ODLUKU
o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Bizovac

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Bizovac, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Općine Bizovac (u daljem tekstu: Općina) upravlja Općinski načelnik Općine Bizovac (u daljem tekstu: Općinski načelnik).

Članak 3.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Općinski načelnik.

Općinski načelnik, posebnim aktom, imenuje stručno tijelo koje mu pomaže u postupku provođenja natječaja i donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Općinski načelnik:

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 lokacije poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. sklapa novi ugovor o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama zakona i ove Odluke,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika iz članka 3. i članka 4. ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Natječaj).

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, raspisati će se Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina.

Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju Natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine te sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa (jamčevine) u visini iznosa početne mjesečne zakupnine,
6. rok za podnošenje pismenih ponuda,
7. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe, dokaz o statusu natjecatelja koji ima pravo na zaključenje ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude i podatke o registraciji za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora,
8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,
9. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,
10. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
11. izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisanih ovom odlukom te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
12. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja Natječaja imaju dospelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini,
13. odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), a na trošak zakupnika.

Članak 9.

Prije raspisivanja javnog Natječaja, Jedinostveni upravni odjel zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Općine. Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave Natječaja.

Članak 11.

Javno otvaranje ponuda obavlja stručno tijelo iz članka 3. ove Odluke, najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je Natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

Članak 12.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

Članak 13.

Na temelju pristiglih ponuda, tijelo iz članka 3. ove Odluke utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete Natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik sukladno zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se ždrijebom.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Članak 15.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Članak 16.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04), koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Općine. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Općini.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 17.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 17. ove Odluke, Općinski načelnik donosi odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 18.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obračunava se kamata po kamatnoj stopi obračunatoj na sredstva po viđenju depozitne banke kod koje Općina ima svoja sredstva), a ostalim ponuđačima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane Natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 19.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, natječaj se može ponoviti za iste djelatnosti s tim da Općinski načelnik može odlučiti da se iznos početne mjesečne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 29. do 36. ove Odluke umanjí do 50%.

IV. UGOVOR O ZAKUPU**Članak 20.**

Jedinstveni upravni odjel, na temelju odluke iz članka 14. ove Odluke izrađuje ugovor o zakupu.

Članak 21.

Ugovor o zakupu potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik ovlasti.

Članak 22.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja Natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom,
12. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
13. odredbe o prestanku ugovora,
14. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,
15. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,
16. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 23.

Odabrani ponuđač je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko odabrani ponuđač u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je odabrani ponuđač odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 24.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 9. ove Odluke.

Općinski načelnik određuje namjenu poslovnog prostora na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, te da oni budu u funkciji obogaćivanja trgovačke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 25.

Općinski načelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 24. stavka 2. ove Odluke pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 1 godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti.

VI. VISINA ZAKUPNINE

Članak 26.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni (naselje u kojem se poslovni prostor nalazi) izraženoj u koeficijentima,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

Članak 27.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

Članak 28.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Općinski načelnik.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone i koeficijent vrste djelatnosti.

Odluka o vrijednosti boda iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u „Službenom glasniku Općine Bizovac“.

Članak 29.

Ovisno o pogodnostima područja koja ima poslovni prostor, utvrđuje se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

Bizovac.....	1,50
Ostala naselja.....	1,00

Članak 30.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

I. GRUPA	banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću	2,0
II. GRUPA	gostionice, krčme i druge ugostiteljske djelatnosti	1,0
III. GRUPA	trgovina (sve vrste trgovina)	1,0
IV. GRUPA	obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti (osim onih iz grupe V)	0,75
V. GRUPA	brijači, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja	0,5

Članak 31.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno članku 28. ove Odluke.

Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno članku 28. iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 6. ove odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti niži od zakupnine utvrđene u stavku 1. ovog članka.

Članak 32.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 33.

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

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

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

Članak 34.

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

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog Zakona.

Članak 35.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi Općinski načelnik za zgrade koje su u vlasništvu Općine u cijelosti.

Članak 36.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se propisati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Općinski načelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova, osim u slučaju da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu krivnjom zakupnika,
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženih a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženih u nužne radove ako za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba nužnih radova, kroz umanjeње najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

Članak 37.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da:
 - dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda),
 - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
 - podmiri Općini sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
 - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
 - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim zakonom i ugovorom o zakupu.

Članak 39.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- bez preinake odobrenja zakupodavca obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno Ugovoru o zakupu,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru u drugim slučajevima utvrđenim Ugovorom o zakupu.

Članak 40.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u slučajevima propisanim zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

Članak 41.

Protiv zaključka donesenog od strane općinskog načelnika sukladno odredbama ove Odluke, zakupnik može uložiti prigovor općinskom načelniku u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 42.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Bizovac («Službeni glasnik Općine Bizovac» broj 1/97. i 1/00.).

Članak 43.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom glasniku Općine Bizovac«.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE BIZOVAC

Klasa: 372-01/10-01/01

Ur. broj: 2185/03-10-01

Bizovac, 04. veljače 2010.

Predsjednik Općinskog vijeća
Veljko Gudelj, v. r.