

Na temelju odredbi iz članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/ 09 i 153/09), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11) i članka Statuta Općine Šestanovac (»Službeni glasnik« Općine Šestanovac i 03/13.), Općinsko vijeće Općine Šestanovac na 3 sjednici održanoj dana 24.11.2017 godine donijelo je

**ODLUKU
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA
U VLASNIŠTVU OPĆINE ŠESTANOVAC**

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Općine ŠESTANOVAC(u daljnjem tekstu: Općina) te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se:

- poslovne zgrade,
- poslovne prostorije,
- garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovnih 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.

Poslovnim prostorom se smatraju i otvoreni prostori koji se nalaze u sklopu poslovnog prostora, ako služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Članak 3.

Za provedbu odredaba ove Odluke nadležan je Jedinostveni upravni odjel Općine Šestanovac (u daljnjem tekstu: Načelnik) koji:

- donosi upute za provedbu natječaja
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za dodjelu prostora
- donosi suglasnost o podzakupu i proširenju djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima
- donosi i druge potrebne akte sukladno ovoj Odluci i Zakonu.

ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 4.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Šestanovac upravlja Jedinostveni upravni odjel na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i ovom Odlukom.

Članak 5.

U svrhu utvrđivanja visine zakupnine određuju se zone atraktivnosti
Za područje Općine Šestanovac utvrđuju se dvije zone koje obuhvaćaju:

I. ZONA obuhvaća područje središte Šestanovac(centar)

II. ZONA obuhvaća sve druge lokacije izvan centra Šestanovaca

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine a prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i utvrditi će se posebnom odlukom Općinskog vijeća.

TABELA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE

DJELATNOST

- 1.) Ugostiteljstvo, turizam, financijsko posredovanje, kockarnice i kladionice **2,5**
- 2.) Trgovina **2,3**
- 3.) Promet i veze, tehničke i prometne usluge **2,00**
- 4.) Zanatstvo **1,6**
- 5.) Trgovina s prehrambenim proizvodima **1,6**
- 6.) Stambeno-komunalna djelatnost i tijela državne uprave **1,4**
- 7.) Prosvjeta, kultura, zdravstvo, socijalna skrb i umjetnički atelje **1,00**
- 8.) Skladišni prostor i garaže **1,00**
- 9.) Političke stranke **0,30**
- 10.) udruge građana-neprofitabilne usluge **0,10**

Zakupnina po 1 m² korisne površine za otvoreni poslovni prostor - terasu, kao pripadajući dio poslovnog prostora u sklopu ugostiteljskog objekta, koji se koristi najviše šest mjeseci u godini, određuje se visina od 50% iznosa zakupnine utvrđene odredbom stavka 1.

Trajanje zakupa

Članak 6.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim i pravnim osobama, u trajanju najmanje jednu, a najduže deset godina.

Način zasnivanja zakupa

Članak 7.

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

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Općine Šestanovac te ističe na oglasnoj ploči Općine Šestanovac, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja koje se sastoji od predsjednika i dva člana .

Povjerenstvo imenuje Općinsko vijeće na vrijeme od dvije godine.

Članak 8.

Iznimno od odredbe članka 7. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 9.

Iznimno od odredbe članka 7. stavka 1. Ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, na određeno vrijeme - ne dulje od pet godina.

Ponuda iz stavka 1. ovog članka dostaviti će se sadašnjem zakupniku pisanim putem, a rok počinje teći danom predaje pismena pošti.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Općinsko vijeće može odlukom dati u zakup bez naknade poslovni prostor koji služi za djelatnost od javnog interesa za Općinu :

- predškolskog odgoja (dječji vrtić, škola)
- socijalne zaštite (starački domovi)
- vatrogastvo
- zdravstvo
- ostale udruge

Članak 10.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinsko vijeće.

Objava sadržava sljedeće:

- 1.adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- 2.postojanje prvenstvenog prava,
- 3.vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- 4.vrijeme i mjesto otvaranja pismenih ponuda,
- 5.početni iznos mjesečne zakupnine,
- 6.iznos jamčevine koju treba položiti svaki sudionik, a koji iznos određuje općinsko vijeće , rok i način plaćanja,
- 7.rok do kojeg se može podnijeti pismena ponuda u javnom natječaju,
- 8.dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor,
- 9.odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Općine Šestanovac, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
- 10.odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja Povjerenstvu dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnik, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati natječaju,
- 11.odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja ili do roka određenog po Povjerenstvu preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor o zakupu. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu, te Općinsko vijeće može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,
- 12.odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, te početka plaćanja zakupnine,
- 13.odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Splitsko-dalmatinskoj županiji , Općini Šestanovac ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Šestanovac po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 11.

Povjerenstvo za provedbu natječaja prikuplja ponude i predlaže najpovoljnije ponuđače.
Administrativne i stručne poslove za Povjerenstvo obavlja Jedinostveni upravni odjel.

Članak 12.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona koja udovoljava općim i posebnim uvjetima natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 13.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom ponuda putem preporučene pošte ili predajom istih u Jedinostveni upravni odjel u zatvorenoj omotnici uz naznaku: »NE OTVARAJ - PONUDA ZA NATJEČAJ«.

Ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno tvrtku ili naziv ponuditelja s naznakom prebivališta odnosno sjedišta,
2. oznaku poslovnog prostora,
3. ponudenu mjesečnu zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o upisu u odgovarajući registar odnosno o državljanstvu (preslika osobne iskaznice ili domovnice),
2. dokaz o plaćenju jamčevini,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu, ako isto postoji,
5. potvrdu iz članka 10. točke 13. ove Odluke.

Isprave navedene u stavku 3. ovog članka dostavljaju se u izvorniku ili presliku.

Članak 14.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem.

Na početku otvaranja ponuda utvrđuje se koliko je ponuda prispjelo i koji su od ponuditelja nazočni.

Po utvrđenju iz prethodnog stavka, pristupa se otvaranju omotnica, utvrđivanju pravovremenosti i potpunosti ponude te čitanju sadržaja svake ponude.

Nepotpune i nepravovremene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o odbacivanju takvih ponuda.

Ponude koje se utvrde kao valjane, Povjerenstvo razmatra poredbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako se na natječaj dostavi samo jedna ponuda, koja se ocijeni kao valjana i pravovremena, Povjerenstvo utvrđuje tu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

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

U slučaju izostanka kojeg od ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će odrediti naknadno, te o tome izvijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom, s time da se ponuditelju koji je bio nazočan otvaranju ponuda valjano može priopćiti usmenim putem vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, ukoliko isto bude određeno do okončanja sjednice, te se u tom slučaju takvom ponuditelju neće dostavljati posebna pismena obavijest.

Članak 15.

Usmeno nadmetanje povodi se na način da Povjerenstvo na početku istog utvrđuje koji su ponuditelji sudionici usmenog nadmetanja te čita njihove pismene ponude.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem prvotne pismene ponude.

Najmanji iznos povećanja prvotne pismene ponude iznosi 10% ponuđene mjesečne zakupnine u pismenoj ponudi.

Usmeno nadmetanje okončat će se protekom dvije minute od stavljanja najpovoljnije ponude.

Članak 16.

U tijeku postupka natječaja Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja ostvaruje prvenstveno pravo zakupa.

Ako ponuditelj za koga se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja pismenim putem pozvati radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvatanje najviše postignute zakupnine.

Na način iz prethodnog stavka postupit će se i kad osoba koja ostvaruje prvenstveno pravo ne pristupi na usmeno nadmetanje, iako je uredno pozvana.

Članak 17.

U postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti.

Zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar.

Zapisnik se Općinskom vijeću dostavlja radi donošenja Odluke o prijemu ponude i sklapanja ugovora o zakupnu poslovnog prostora.

Članak 18.

Ponuditeljima će se uplaćeni iznos pologa za ozbiljnost ponude vratiti nakon dovršenja natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prijemu njihove ponude odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora bez opravdanog razloga gube pravo na povrat uplaćenog pologa za ozbiljnost ponude, a Općinsko vijeće može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti natječaj za tu lokaciju i raspisati novi natječaj.

Članak 19.

U slučaju da nakon provedenog postupka za davanje u zakup poslovnog prostora nije bilo zainteresiranih ponuđača ili su pristigle ponude s ponuđenim iznosom zakupnine nižim od početne cijene mjesečne zakupnine, tijelo koje je pokrenulo postupak može u ponovljenom natječaju smanjiti početnu cijenu.

Prava i obveze ugovornih strana

Članak 20.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen po javnom bilježniku, a sadržava klauzulu ovršnosti i ima snagu ovršne isprave.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini Šestanovac ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Općina Šestanovac po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac je dužan dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Ugovor o zakupu 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 te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme za koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,

-mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 21.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju smrti zakupnika njegovi nasljednici (bračni drug, izvanbračni drug, djeca, unuci, posvojenici i pastarci zakupnika) mogu stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmire dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da nastave koristiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost.

U slučaju promjene pravnog položaja zakupnika pravna osoba koja nastane tom promjenom može stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika ukoliko podmiri dospjela potraživanja po osnovi zakupnine te pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda ili drugi dokaz).

Članak 22.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način predviđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu. Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako 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 zakupodavca čini preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti,
- ako poslovni prostor nije racionalno iskorišten,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Općinskog vijeća

Članak 23.

O promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru odlučuje Načelnik.

Promjena djelatnosti može se odobriti pod sljedećim uvjetima:

- 1.da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
- 2.da će zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uloženi sredstava, izvršiti dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene djelatnosti,
- 3.da zakupnik nije već izvršio adaptaciju poslovnog prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti za koju mu je odobreno obeštećenje kroz prijebaj sa zakupninom,
- 4.da zakupnik uredno plaća zakupninu.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 24.

Po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općina Šestanovac može davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine Šestanovac za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 25.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Članak 27.

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

Klasa: 372-03/17-01/01
UrBroj: 2155/03-01-17-01
Šestanovac 24.11.2017

Predsjednik Općinskog vijeća
Nediljko Merčep

REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŠESTANOVAC
OPĆINSKO VIJEĆE