



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA TUHELJ
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 021-05/17-01/4
URBROJ: 2135-3/17-01/3
Tuhelj, 15.03.2017.

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11. i 64/15) i članka 86. Statuta Općine Tuhelj ("Službeni glasnik Krapinsko zagorske županije" broj 14/09 i 11/13), Općinsko vijeće Općine Tuhelj na 22. sjednici održanoj 15.03.2017. godine donijelo je

ODLUKU
o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora
u vlasništvu Općine Tuhelj

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tuhelj (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se: zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tuhelj (u daljnjem tekstu: Općina), međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, prestanak zakupa kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku odnosno korisnicima.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke i sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15) (u daljnjem tekstu: Zakon) smatraju se:

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnim prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih 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.

Članak 3.

Odredbes ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Zakona i ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Tuhelj (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

Članak 5.

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

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
2. utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora,
3. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
4. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
5. imenuje Povjerenstvo od 3 (tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju,
6. odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
7. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
8. odobrava uređenje poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 6.

Zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 5 (pet) godina.

Ugovor o zakupu ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu

nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, osim u slučaju da joj je odobrena odgoda plaćanja, sukladnom posebnim propisima.

Članak 7.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu sklapa se bez provedbe javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, odnosno Općina i Krapinsko-zagorska županija te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili Županije kao i u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, općinski načelnik 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 ali najdulje do 5 (pet) godina.

Ako postojeći zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u predmetnom poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 8.

Prije raspisivanja javnog natječaja, zapisnikom će se utvrditi opće stanje i opremljenost prostora: stanje podova, zidova i stropa, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, plinskih i elektroinstalacija, stanje brojila struje, vode i plina.

III. POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U ZAKUP

Članak 9.

Općinski načelnik, sukladno Zakonu i ovoj Odluci, donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od 3 (tri) člana.

Povjerenstvo prikuplja ponude po objavljenom javnom natječaju, obavlja pregled i usporedbu istih, te nakon pregleda predlaže općinskom načelniku najbolju ponudu za sklapanje ugovora.

Članak 10.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora obvezno se objavljuje, na oglasnoj ploči Općine i na web stranici Općine.

Javni natječaj iz stavka 1. ovog članka obavezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, površina i sl.),
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- rok za podnošenje ponuda koji ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja,
- početnu visinu mjesečne zakupnine po m² za svaki poslovni prostor koji se daje u zakup,

- podatke za koju se namjenu i za koje djelatnosti može koristiti poslovni prostor,
- obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe),
- obvezu ponuditelja da dostavi potvrdu o stanju dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi, potvrdu Porezne uprave ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja,
- način podnošenja ponuda za zakup poslovnog prostora,
- visinu i način polaganja jamčevine za sudjelovanje u javnom natječaju i broj računa (IBAN) na koji se uplaćuje jamčevina te vraćanje iste,
- dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona, na trošak zakupnika,
- ostale odredbe.

Članak 11.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Članak 12.

Početni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje se po m² prostora mjesečno u kunama, prema vrsti djelatnosti (namjeni poslovnog prostora) kako slijedi:

1.	Prostori za obavljanje obrtničkih djelatnosti	2
	kune	
2.	Prostor za obavljanje uslužne djelatnosti (pošta)	1
	kuna	
3.	Prostori za zdravstvenu i farmaceutsku djelatnost	12,00
	kuna,	
4.	Garažni i slični prostori	
	5,00 kuna,	
5.	Prostori za neprofitne djelatnosti (udruge)	
	0,01 kuna.	

Korisnu površinu poslovnog prostora koji je predmet zakupa predstavlja površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 13.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Povjerenstvu u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u Jedinstveni upravni odjel Općine (u daljnjem tekstu: Jedinstveni upravni odjel) u zatvorenoj omotnici s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora – NE OTVARATI“, s adresom naručitelja i adresom ponuditelja.

Ponuditelji u svojim ponudama moraju navesti:

- ime i prezime, OIB, adresu, odnosno tvrtku i sjedište pravne osobe,
- poslovni prostor za koji se natječu i ponuđeni iznos zakupnine.

Uz ponudu ponuditelji moraju priložiti dokaz o uplaćenju jamčevini i dokaze o ispunjavanju natječajem traženih uvjeta, potvrdu Općine da nemaju nepodmirenih obveza prema Općini, te presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku rješenja o obrtu ili izvod iz sudskog registra za pravnu osobu.

Pod dokazom o uplaćenju jamčevini podrazumijeva se dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena u Proračun Općine Tuhelj (u daljnjem tekstu: Proračun).

Pravne osobe pored isprave o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar moraju priložiti:

- potvrdu Porezne uprave o plaćanju svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja,

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 (osam) dana računajući od prvog slijedećeg dana od objave javnog natječaja.

Članak 14.

Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u svakom pojedinačnom slučaju u visini 20% od iznosa početne mjesečne zakupnine i uplaćuje se u Proračun.

Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine i obračunava se kod zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od svoje ponude, gubi pravo na povrat jamčevine, a natječaj se može ponoviti.

Ponuditeljima koji ne uspiju na javnom natječaju jamčevina se vraća u roku 15 dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Članak 15.

Ponude za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine otvaraju se na javnoj sjednici Povjerenstva u vrijeme i na mjestu označenom u javnom natječaju.

O postupku otvaranja ponuda za zakup poslovnog prostora vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva te se preslika zapisnika nakon odabira dostavlja svim ponuditeljima.

Članak 16.

Na početku sjednice na kojoj se otvaraju ponude za zakup poslovnog prostora predsjednik Povjerenstva uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.

Za slučaj da predsjedavajući utvrdi da netko od nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz postupka otvaranja ponuda.

U daljnjem tijeku postupka Povjerenstvo utvrđuje koliko je ponuda za zakup poslovnog prostora zaprimljeno, odnosno jesu li sve ponude dostavljene u propisanom roku.

Nakon evidentiranja podataka o svim prispjelim ponudama za zakup poslovnog prostora niti jedna osoba ne može više pristupiti otvaranju ponuda.

Ponude za zakup svakog pojedinog poslovnog prostora otvaraju se i čitaju prema redoslijedu zaprimanja, zajedno sa svim podacima i priložima traženim javnim natječajem.

Zakašnjele, neuredne ili na drugi način protivno javnom natječaju podnijete ponude se odbacuju. Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom sjednice.

Članak 17.

Nakon završetka otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra i ocjenjuje ponude za zakup poslovnog prostora s obzirom na uvjete propisane javnim natječajem, sastavlja zapisnik o otvaranju i usporedbi ponuda za zakup i daje prijedlog općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 18.

Na temelju zapisnika Povjerenstva iz članka 17. ove Odluke, općinski načelnik donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi u roku od 15 dana od dana zaključenja javnog natječaja o kojoj se izvješćuju svi ponuditelji u roku od 10 dana od dana donošenja navedene odluke.

Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

Članak 19.

Javni natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku 10 dana od primitka odluke o odabiru, ugovor će se sklopiti sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, Jedinstveni upravni odjel će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata pisanim putem u ztvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti manji od već ponuđenog iznosa.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 20.

Na temelju odluke iz članka 18. stavka 1. ove Odluke općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine i najpovoljnijeg ponuditelja u roku 10 dana od dana dostave odluke o odabiru ponuditeljima.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu mora biti potvrđeno (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Troškove ovjere ugovora snosi zakupnik.

Ugovorom o zakupu uređuju se sva pitanja od važnosti za zakupnika i zakupodavca u konkretnom ugovornom odnosu.

Članak 21.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru (lokacija, položaj u zgradi, površina, namjena),

- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih prostorija i prostorija u zgradi,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Prema potrebi ugovor može sadržavati i druge odredbe.

Članak 22.

Poslovni prostor koji je dat u zakup ne može se dati u podzakup osim uz izričitu suglasnost općinskog načelnika i uz uvjete utvrđene ugovorom o zakupu.

Članak 23.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezno sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanju zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Članak 25.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Izvođenje radova iz stavka 1. ovog članka obavlja se na način propisan zakonom kojim se uređuje zakup poslovnog prostora.

Članak 26.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su iz prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 27.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu utvrđenu ugovorom, mjesečno unaprijed najkasnije do desetog dana u mjesecu.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 29.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju, ako i poslije pisane opomene Općine zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od priopćenja pisane opomene Općine ne plati dospjelu zakupninu,
- bez prethodnog odobrenja Općine izvrši preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup bez suglasnosti općinskog načelnika.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE

Članak 30.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji obavlja dopuštenu djelatnosti i uredno izvršava svoje ugovorne obveze i druge financijske obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost i uredno izvršava svoje ugovorne obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a poslovni prostor je nastavio koristiti temeljem ranije sklopljenog ugovora kojem je prestala valjanost i koji je za cijelo vrijeme korištenja tog prostora plaćao naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik koji je poslovni prostor dao u podzakup, odnosno po drugoj osnovi prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati zakupniku odnosno sadašnjem korisniku koji ne ispunjava uvjet iz stavka 1. ovog članka, uz ispunjenje uvjeta propisanih Zakonom.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjele nepodmirene obveze prema Državnom proračunu, Općini, zpaoslenicima ili dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja spomenutih obveza, uz uvjet da se osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 31.

Prodaja poslovnog prostora iz članka 30. ove Odluke može se provesti samo na temelju popisa poslovnih prostora koje Općina namjerava prodati.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće Općine Tuhelj (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) na prijedlog općinskog načelnika.

Članak 32.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od 90 dana od dana objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom tijelu (općinski načelnik ili Općinsko vijeće) u čijoj je nadležnosti raspolaganje imovinom Općine.

Članak 33.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po tržišnoj cijeni.

Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku tržišna cijena može se umanjiti za neamortizirana ulaganja sukladno Zakonu, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora:

- učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,
- ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke utvrdit će se tržišna vrijednost poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

Članak 34.

Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 (pet) godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate propisana je Zakonom.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora s obročnom otplatom vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 35.

Obvezni elementi ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora na temelju odredbi ove Odluke propisani su Zakonom.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 36.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 37.

Na temelju odluk iz članka 36. ove Odluke, općinski načelnik će u roku od 90 dana od dana donošenja spomenute odluke, sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 38.

Za slučaj da kupac poslovnog prostora u roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora prestane u istom obavljati djelatnost, Općina pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je ista prodana.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Na sve postupke i radnje koje nisu uređene ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona.

Članak 40.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o dodjeli na korištenje općinske prostorije (KLASA:021-05/17-01/3, UR.BROJ:2135-03/17-01/5) od 01.03.2017. godine.

Članak 41.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“

Predsjednik Općinskog vijeća:

Darko Medvedec, dipl. ing.