



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA JAKOVLJE
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA:372-01/13-01/01
URBROJ:238/11-01/1-13-1
Jakovlje, 26. studeni 2013.

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/2011), članka 31. Statuta Općine Jakovlje (Službeni glasnik Općine Jakovlje broj 2/13), Općinsko vijeće Općine Jakovlje na 6. sjednici održanoj dana 26. studeni 2013. godine donijelo je:

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Jakovlje.

Članak 2.

O raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora odlučuje Općinski načelnik.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Jakovlje daje se u zakup na određeno vrijeme od 5 godina.

Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne više od 10 godina, o čemu Odluku donosi Općinski načelnik prilikom donošenja Odluke o raspisivanju natječaja.

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od stavka 1.ovog članka poslovni prostor se daje u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom o čemu Zaključkom odlučuje Općinski načelnik.

Članak 5.

Općinski načelnik će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji uredno ispunjava svoje obaveze 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 5 godina.

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 iz stavka 1. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 6.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Općinski načelnik na rok od četiri godine.

Članak 7.

Povjerenstvo ima predsjednika, zamjenika predsjednika i tri člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje listu ponuditelja s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 8.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi općinski načelnik.

Načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izabere najpovoljniju ponudu uz pisano obrazloženje neizabranom ponuditelju.

Članak 9.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora),
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu tko može podnijeti ponudu,
- odredbu koje se ponude neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamčevine, te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude,
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora, mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim natjecateljem,
- odredbu da će ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, Povjerenstvo pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu da se natjecatelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
- odredbe o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
- rok sklapanja ugovora s najpovoljnijim natjecateljem.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom odlukom.

Članak 10.

Javni natječaj objavljuje se u tiskanim sredstvima javnog informiranja u skraćenom obliku, a osobito sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, početni iznos najniže zakupnine,
- informaciju gdje se objavljuje tekst javnog natječaja.

Cjelovit tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Općine i na oglasnoj ploči u sjedištu Općine.

Članak 11.

Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni, položaju, površini i namjeni prostora, a Odluku o tome donosi Općinski načelnik.

Članak 12.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik raspisivanjem natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 13.

Pravo podnošenja pisane ponude odnosno prijave na natječaj imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici (u daljnjem tekstu: fizičke osobe) te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 14.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u dvostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine u korist proračuna Općine Jakovlje.

Natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina uračunava se u zakupninu, a ostalim se natjecateljima uplaćena jamčevina vraća u roku 30 dana od konačnosti Odluke iz članka 8. ove Odluke.

Članak 15.

Ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjete iz najpovoljnije ponude pravo prvenstva zakupa ostvaruju:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz domovinskog rata,
- HRVI iz Domovinskog rata,
- dragovoljci Domovinskog rata
- te ostali hrvatski branitelji koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske, najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ovog članka imaju prvenstveno pravo sklapanja ugovora ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (NN br. 174/04, 92/05, 02/07 i 107/07, 65/09, 137/09, 146/10-Odluka Ustavnog suda, 55/11, 140/12, 19/13-pročišćeni tekst i 33/13-Ispravak).

Osoba iz stavka 1. ovog članka može ostvariti prednosti pri zakupu poslovnog prostora samo ako je sudjelovala i udovoljila uvjetima natječaja i ako se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti Povjerenstva izjasni da želi koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnijeg ponuditelja.

Potpis izjave mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

Ukoliko se natjecatelj ne izjasni u roku iz stavka 3. ovog članka, smatra se da neće koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 16.

Ponuda, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Jakovlje, Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora, ul. Adele Sixta 2, 10297 Jakovlje u roku određenom u natječaju koji ne može biti kraći od 8 dana niti duži od 20 od dana objave u tiskovnim sredstvima javnog informiranja.

Članak 17.

Ponuda odnosno prijava mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),
- ponuđeni iznos zakupnine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava, ne stariju od 30 dana, te potvrdu Općine Jakovlje o nepostojanju duga ponuditelja s osnove potraživanja Općine Jakovlje,
- dokaz o solventnosti,
- dokaz o uplati jamčevine,

- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 15 ove Odluke.
- izjavu da je upoznat sa stanjem prostora i da istoga preuzima u viđenu stanju,
- drugu dokumentaciju u skladu s uvjetima iz natječaja.

Članak 18.

Povjerenstvo neće razmatrati ponude:

- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Jakovlje,
- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
- pravnih osoba koje nisu solventne,
- fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja.

III. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa u ime Općine Jakovlje, Općinski načelnik najkasnije u roku od 15 dana od dana konačnosti Odluke o izboru najpovoljnijeg natjecatelja.

Prilikom sklapanja ugovora najpovoljniji natjecatelj je dužan dostaviti bjanko zadužnicu radi osiguranja plaćanja na iznos do 50.000,00 kuna.

Članak 20.

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka i ne dostavi bjanko zadužnicu na iznos iz stavka 2. ovog članka, Povjerenstvo predlaže načelniku slijedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 21.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati i slijedeće odredbe:

- broj i datum Odluke o izboru zakupnika,
- ugovorne strane,
- površinu i opis poslovnog prostora,
- rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
- djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o obavezi održavanja poslovnog prostora,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja u zgradi,
- odredbu o obvezi zakupnika da plaća naknade i poreze vezane za poslovni prostor,
- odredbu o vremenu na koji se zaključuje ugovor,
- odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga,
- odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup,
- iznos zakupnine, način i rok plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora,
- odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o utvrđivanju stanja i opremljenosti prostora i zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora.
- odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu kojim se osigurava ovrha radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje poslovnog prostora zakupodavcu,
- mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana i
- ostalo od značaja za ugovor.

Članak 22.

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu na temelju dostavljenog računa.

Članak 23.

Ugovorna zakupnina usklađuje se sa promjenama tečaja EUR-a bez izmjene ugovora o zakupu kada se poveća tečaj za više od 5% u odnosu na tečaj kune koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema EUR-u utvrđuje se prema srednjem tečaju HNB.

Promjena zakupnine obračunava se zakupniku prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene tečaja.

Članak 24.

Poslovni prostor ne može se dati u podzakup.

Članak 25.

Općinski načelnik odobrava stupanje u prava i obaveze dosadašnjih zakupnika slijedećim osobama:

1. Supružniku, djeci, usvojenicima ili unucima ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, pod uvjetima da nastave iste ugovorene djelatnosti.
2. Zaposlenicima, ako zakupnik umre ili ode u mirovinu, koji su najmanje 3 (tri) godina bili zaposleni kod zakupnika, pod uvjetima da nastave istu ugovorenu djelatnost,
3. Pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 26.

Općina Jakovlje predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Članak 27.

Za vrijeme preuređenja poslovnog prostora da bi se priveo namjeni u trajanju do 3 mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

IV. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 28.

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 uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac, za koje vrijeme plaća zakupninu.

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

Članak 29.

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

Članak 30.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i korištenja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada ili prema posebnim ugovorima sa isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

Članak 31.

Zakupnik je dužan ishoditi pisanu suglasnost Općinskog načelnika prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor u zakupu koji prelaze okvire redovnog održavanja.

Članak 32.

Zakupnik koji ulaže vlastita sredstva u poslovni prostor, međusobne odnose sa zakupodavcem urediti će posebnim ugovorom.

Ugovorom će se između ostalog regulirati :

- rok amortizacije izvršenih radova,
- pravo zakupnika na povrat sredstava za izvršena a neamortizirana ulaganja ukoliko zakupodavac otkáže ugovor o zakupu prije isteka roka za amortizaciju uloženi sredstava ako se ne radi o otkaznim razlozima iz članka 34. ove Odluke,
- uvjete pod kojima zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortizirani sredstava.

V. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 33.

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

Članak 34.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom te ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke i odredbe ugovora o zakupu.

Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik tri mjeseca uzastopno ne podmiri zakupninu i režijske troškove,
- ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti,
- ako zakupnik dade poslovni prostor u podzakup,
- u slučajevima utvrđenim od strane općinskog načelnika.

Članak 35.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Jakovlje, (Službeni glasnik Općine Jakovlje, broj 1/02, 8/02, i 1/07)

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Jakovlje.

PREDSJEDNIK
OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE JAKOVLJE
Stjepan Jagušt, v.r.