PRIJEDLOG

****

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA**

**OPĆINA SVETI KRIŽ ZAČRETJE**

**OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA:372-01/19-01/02

URBROJ: 2197/04-01-19-1

Sveti Križ Začretje, 2019.

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 32. Statuta Općine Sveti Križ Začretje (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 5/13., 15/14. i 6/18.) Općinsko vijeće Općine Sveti Križ Začretje na svojoj \_ sjednici održanoj dana \_ 2019. godine donijelo je

**O D L U K U**

**O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

**U VLASNIŠTVU OPĆINE SVETI KRIŽ ZAČRETJE**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore Općine Sveti Križ Začretje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Sveti Križ Začretje sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

Općina Sveti Križ Začretje ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine Sveti Križ Začretje osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

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

II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

Poslovni prostor Općine Sveti Križ Začretje daje se u zakup javnim natječajem.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora raspisuje Općinski načelnik koji ujedno donosi i odluku o najpovoljnijoj ponudi, a pripremu i provedbu postupka natječaja provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Općinski načelnik, a ono se sastoji od predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 5.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Prije raspisivanja natječaja za zasnivanje zakupa poslovnog prostora, odnosno prije ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu Općinski načelnik svojom Odlukom određuje početnu zakupninu za poslovni prostor.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina Sveti Križ Začretje i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Općine Sveti Križ Začretje gdje se nekretnina nalazi.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., Općina Sveti Križ Začretje kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik…) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Sveti Križ Začretje za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom Sveti Križ Začretje ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka je dužan Općini Sveti Križ Začretje pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Sveti Križ Začretje najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 8.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnom tisku, na web stranicama Općine Sveti Križ Začretje i ističe na oglasnoj ploči Općine Sveti Križ Začretje, a na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju, a osobito sadrži:

1. lokaciju, površinu i namjenu poslovnog prostora,

2. početni iznos zakupnine,

3. vrijeme za koje se zasniva zakup,

4. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa kao dokaza ozbiljnosti ponude,

5. potvrdu Zakupodavca o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 dana računajući od dana raspisivanja natječaja,

6. odredbu o obvezi dostave podataka o ponuđaču

- ime i prezime te prebivalište za fizičke osobe, odnosno tvrtka i sjedište za pravne

osobe

* OIB,
* ispravu iz nadležnog registra ne stariju od 6 mjeseci računajući od dana raspisivanja natječaja (sudskog, obrtnog, registra udruga i sl.), odnosno dokaz da ponuđač ispunjavanja uvjete za obavljanje propisane djelatnosti,
* za osobe iz Zakona o pravima hrvatskim branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dokaz o njihovom statusu,

7. rok za podnošenje pisanih ponuda i način predavanja ponuda

8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati.

9. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponude u slučaju javnog otvaranja ponuda,

10.ostalu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u Jedinstveni upravni odjel Općine, u zatvorenoj omotnici, s naznakom: *ne otvaraj – ponuda za zakup poslovnog prostora.*

Rok za podnošenje ponuda je najmanje 8 dana od dana objave natječaja u tisku.

Članak 9.

Otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo u roku od 8 dana od isteka roka za podnošenje ponuda. Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je natječaj propisno objavljen, broj pristiglih ponuda i da li su predane u roku.

U javnom natječaju, Povjerenstvo može odrediti da otvaranje ponuda neće biti javno.

Na otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju podaci o pristiglim ponudama i lista ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja, a koji potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva. Nepravovremene ponude neće se uzeti u razmatranje, a iste će se vratiti neotvorene ponuditelju.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete iz natječaja i uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine,  Povjerenstvo će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine.

Članak 10.

Na temelju pristiglih ponuda i liste ponuđača Povjerenstvo utvrđuje prijedlog načelniku za donošenje odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima čije su ponude uzete u razmatranje u roku od 3 dana od dana donošenja iste, na dokaziv način (dostavnica, povratnica i sl.).

Svaki ponuđač koji je sudjelovao u postupku natječaja, osim onog koji je dostavio nepravovremenu ponudu, može izjaviti prigovor Općinskom načelniku, ako smatra da je zakup dat osobi koja ne ispunjava uvjete ili da postupak natječaja nije pravilno proveden. Prigovor se daje u pisanom obliku u roku od 3 dana od dana primitka odluke o odabiru.

Općinski načelnik je dužan donijeti odluku o prigovoru u roku od 8 dana od primitka prigovora. Odluka mora biti obrazložena.

Članak 11.

Osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskim branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, a sudjelovale su i ispunile uvjete natječaja, dužne su se u roku od 3 dana od dana primitka odluke o odabiru izjasniti pisanim putem da li će koristiti svoje pravo prvenstva pod uvjetima iz najpovoljnije ponude (tj. prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine).

Ukoliko se osobe ne izjasne u skladu s stavkom 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti svoje pravo prvenstva.

Ukoliko osoba iz stavka 1. ovog članka iskoristi svoje pravo prvenstva, Općinski načelnik će donijeti odluku o odabiru zakupnika, kojom se utvrđuje da će se s osobom koja je ostvarila pravo prvenstva sklopiti ugovor o zakupu.

U slučaju da na natječaju ne sudjeluje osoba koja ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora u skladu s ovim člankom, odluka o odabiru najpovoljnije ponude ujedno je i odluka o odabiru zakupnika.

Članak 12.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim ponuđačima se vraća bez prava na kamatu, u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Ukoliko ponuđač izabran za sklapanje ugovora o zakupu odustane od sklapanja ugovora, tada nema pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 13.

Općinski načelnik će na osnovi rezultata otvaranja, pregleda i ocjene ponuda donijeti odluku o poništenju postupka javnog natječaja ako:

1. postanu poznate okolnosti zbog kojih ne bi došlo do pokretanja postupka javnog natječaja da su bile poznate prije pokretanja postupka
2. postanu poznate okolnosti zbog kojih bi došlo do sadržajno bitno drugačijeg javnog natječaja za dostavu ponuda da su bile poznate prije pokretanja postupka
3. ako nije pristigla niti jedna ponuda
4. ako nakon odbijanja ponuda ne preostane niti jedna valjana ponuda.

Odluka o poništenju javnog natječaja sadrži:

- podatke o ponuditelju,

- razlog poništenja,

- datum donošenja i potpis odgovorne osobe.

Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kad je pozvan za sklapanje ugovora. Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora te tada Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 15.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu kojeg potpisuje Općinski načelnik.

Članak 16.

Ugovor o zakupu sklapa se, u pravilu, na vrijeme od 5 godina. Općinski načelnik svojim zaključkom određuje kraći ili duži rok za sklapanje ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu sadrži u pravilu:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaku katastarske

čestice…)

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,

6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,

7. iznos zakupnine,

8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,

9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 17.

Na pisani zahtjev zakupnika Općinski načelnik može odobriti promjenu namjene poslovnog prostora, pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 6 mjeseci od sklapanja ugovora, da uredno ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i pristane na moguće promjene u visini zakupnine.

Članak 18.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec. Zakupnina se plaća u kunama i prihod je proračuna Općine.

Zakupnik je dužan zakupodavcu prije potpisivanja ugovora o zakupu dostaviti zadužnicu na iznosu od 3 ponuđene mjesečne zakupnine ovjerenu od strane javnog bilježnika kao jamstvo za osiguranje naplate zakupnine i naknade moguće štete proizašle iz nepoštivanja odredbi ugovora o zakupu.

Članak 19.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovornu djelatnost.

Članak 20.

Zakupnik je dužan snositi troškove mjesečnih režija te tekućeg održavanja poslovnog prostora. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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

Članak 21.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za korištenje zajedničkih uređaja, prostorija i obavljanje zajedničkih usluga u visini, odnosno prema kriterijima koje odredi Općinski načelnik svojom odlukom.

Članak 22.

Zakupnik ne smije bez prethodne suglasnosti Općinskog načelnika činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 23.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 24.

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

U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz Ugovora, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

III. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 25.

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

Članak 26.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štetu koristeći ga bez dužne pažnje

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca

- Općina Sveti Križ Začretje, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik

Članak 27.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu 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 priznano smanjenjem visine zakupnine.

IV.PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA OPĆINE SVETI KRIŽ ZAČRETJE SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

Članak 28.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora Općine sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke.

Članak 29.

Poslovni prostor Općine može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanima Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Općine, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici Općine te ističe na oglasnoj ploči Općine.

S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Općine kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

Članak 30.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici u Jedinstveni upravni odjel Općine osobno ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 29.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Križ Začretje (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 11/14).

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije.

Predsjednik Općinskog vijeća

*Ivica Roginić*