



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD GLINA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆE POSLOVE,
DRUŠTVENE DJELATNOSTI I
POSLOVE GRADSKOG VIJEĆA
KLASA: 372-03/16-01/44
URBROJ: 2176/20-02-16-1
Glina, 15. rujan 2016.

GRADSKO VIJEĆE

PREDMET:	Prijedlog Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gline
PREDLAGATELJ:	Gradonačelnik Grada Gline Stjepan Kostanjević
IZVJESTITELJ:	Pročelnik Upravnog odjela za opće poslove, društvene djelatnosti i poslove Gradskog vijeća Bojan Dadasović, dipl. iur.
NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE:	Gradsko vijeće
PRAVNI TEMELJ:	Članak 6. i članak 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 125/11 i 64/15) i članak 30. Statuta Grada Gline (»Službeni vjesnik«, broj 16/13 i 22/14)
POTREBNA FINANCIJSKA SREDSTVA:	Financijska sredstva nije potrebno osigurati.
OBRAZLOŽENJE PREDMETA:	Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gline kao i međusobna prava i obveze sadašnjih zakupnika, odnosno sadašnjih korisnika, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 125/11 i 64/15)



PROČELNIK

Bojan Dadasović
Bojan Dadasović, dipl. iur.



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD GLINA
GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Glina, ____. rujan 2016.

Na temelju članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 125/11 i 64/15) i članka 30. Statuta Grada Gline (»Službeni vjesnik«, broj 16/13 i 22/14), Gradsko vijeće Grada Gline na 18. sjednici održanoj __. rujna 2016. donijelo je

ODLUKU

o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gline

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Gline kao i međusobna prava i obveze sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika.

Članak 2.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Pod sadašnjim korisnikom smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi iseljenja i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Članak 3.

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne 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 glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 4.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke upravlja gradonačelnik Grada Gline (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

Članak 5.

U obavljanju poslova iz članka 4. ove Odluke, gradonačelnik:

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 poslovnog prostora, ovisno od vrijednosti 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. odobrava uređenje poslovnog prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
9. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
10. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
11. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora.

Članak 6.

Gradonačelnik, posebnim aktom, imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i četiri člana.

Povjerenstvo ima tajnika koji obavlja administrativno – tehničke poslove Povjerenstva.

Povjerenstvo provodi postupak javnog natječaja i utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja te ga predlaže gradonačelniku.

Gradonačelnik ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, uz pisano obrazloženje svim ponuditeljima.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

1. Uvjeti i postupak javnog natječaja

Članak 7.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu.
Ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor) mora biti sastavljen u pisanom obliku.

Članak 8.

Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke, Ugovor se može sklopiti bez javnog natječaja, ako se poslovni prostor daje u zakup:

- Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- jedinicama lokalne i regionalne samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
- dosadašnjem zakupniku pod uvjetom da uredno ispunjava ugovorne obaveze, ukoliko prihvati ponudu za produženje Ugovora,
- udruzi građana koja je neprofitna organizacija i obavlja djelatnost koja je u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada Gline.

Članak 9.

Uvjeti koje Udruga mora ispunjavati kako bi ostvarila pravo za dobivanje poslovnog prostora u zakup bez prethodno provedenog javnog natječaja:

- ne smije imati nepodmirene financijske obveze prema Gradu Glini (u daljnjem tekstu: Grad),
 - dokaz o registraciji i djelovanje na području Grada,
- Obveze Udruge koja ima u zakupu poslovni prostor u vlasništvu Grada:
- plaćati zakupninu u iznosu utvrđenom člankom 17. ove Odluke,
 - podmiriti troškove režija,
 - snositi troškove redovitog i tekućeg održavanja.

Članak 10.

Zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, koji u potpunosti ispunjava obveze iz Ugovora, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog Ugovora na određeno vrijeme koje nije dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od primitka obavijesti, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 11.

Na javni natječaj mogu se javiti osobe koje nemaju dospjele nepodmirene financijske obveze prema Gradu, što dokazuju potvrdom o nepostojanju duga prema Gradu i potvrdom Porezne uprave.

Članak 12.

Javni natječaj se provodi sustavom zatvorenih ponuda.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojem kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kovertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 13.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja, ove Odluke i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 14.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. adresu, namjenu i opis prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. iznos jamčevine za ozbiljnost ponude,
5. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,
6. mjesto i vrijeme otvaranje ponuda,
7. adresu, rok i način dostave ponude,
8. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Grada, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
9. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog javnog natječaja ili do roka određenog od strane Povjerenstva preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora te da gradonačelnik može izabrati, drugu po redu, najpovoljniju ponudu, odnosno poništiti javni natječaj za tu lokaciju i raspisati novi javni natječaj te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,
10. 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 početku plaćanja zakupnine,
11. odredbu o obvezi dostavljanja potvrde da ponuđač nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Gradu ili prema pravnim osobama u kojima udjele, odnosno dionice u temeljnom kapitalu, odnosno osnivačko pravo ima Grad, 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 15.

Javni natječaj otvoren je najmanje osam (8) dana od dana objave na web stranici Grada Gline.

Obavijest o objavi natječaja objavit će se u sredstvima javnog priopćavanja.

Članak 16.

Uz obvezu ponuditelja da dostavi osnovne podatke (ime i prezime, prebivalište i državljanstvo za fizičke osobe, podatke o upisu u upisnik odgovarajućeg registra za pravne osobe) te izjavu o prihvaćanju općih uvjeta zakupa, svaki ponuditelj dužan je prilikom podnošenja ponude dostaviti i dokaz o uplati jamčevine u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet ponude.

Ukoliko se jedan ponuditelj natječe za više poslovnih prostora za svaki mora uplatiti jamčevinu u iznosu iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 17.

Početni iznos visine zakupnine po m² prostora, određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- ugostiteljstvo, trgovine i banke	30,00 kuna,
- ostale uslužne djelatnosti (osim trgovine i ugostiteljstva)	30,00 kuna,
- uredske djelatnosti	20,00 kuna,
- otvoreni poslovi prostor	10,00 kuna,
- političke stranke i garaže	5,00 kuna,
- udruge	1,00 kuna,
- humanitarna društva	1,00 kuna,
- proizvodna djelatnost	0,50 kuna

Članak 18.

Početni iznos zakupnine po m² prostora prema vrsti djelatnosti iz članka 17. ove Odluke koji se nalazi u naseljima izvan naselja Glina, utvrđuje se u 50%-tnom iznosu od visine zakupnine u Gradu.

Članak 19.

Nakon proteka roka za dostavu pisanih ponuda Povjerenstvo utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su predane u roku, nakon čega slijedi otvaranje ponuda te izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja udovoljava općim i posebnim uvjetima javnog natječaja te kojom se ponudi najviši iznos zakupnine.

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

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednaku najvišu cijenu zakupa za ocjenu povoljnosti ponude uzet će se u obzir dodatni kriteriji: djelatnost koja se namjerava obavljati, planirani broj zaposlenih i sl.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

Članak 20.

Ako u javnom natječaju sudjeluje samo jedan kandidat koji ispunjava uvjete javnog natječaja, utvrditi će se da će se prostor dati u zakup odnosnom kandidatu po ponudbenoj cijeni.

Članak 21.

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

Natjecatelj koji odustaje od javnog natječaja, obavezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda, u protivnom, ako se njegova ponuda utvrdi najpovoljnijom, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 22.

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Članak 23.

U postupku provođenja javnog natječaja sustavom otvaranja ponuda vodi se zapisnik u koji se unose mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, podaci o poslovnom prostoru, početnoj cijeni zakupnine, broju primljenih ponuda, broju zakašnjelih ponuda i popisu natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijest o povlačenju ponuda, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine te primjedbe natjecatelja.

Zapisnik potpisuju predsjednik, članovi Povjerenstva, zapisničar te prisutni natjecatelji.

Zapisnik se dostavlja gradonačelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

2. Ugovor o zakupu

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se sa zakupnikom u pisanom obliku, na određeno vrijeme od 5 godina.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. iznos zakupnine, način i rok plaćanja te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz javnog natječaja,
12. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

3. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 25.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati 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.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom Ugovorom, zakupnik ima pravo raskinuti Ugovor, tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok za to.

Primjerenim rokom iz stavka 5. ovoga članka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

U slučajevima iz stavka 2. i 5. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 26.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom i to:

- pravodobno plaćati ugovorenu zakupninu,
- poslovni prostor koristiti samo za ugovorenu svrhu,
- snositi režijske troškove i troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika,
- tražiti izričitu pisanu suglasnost zakupodavca za izvođenje preinaka poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, zakupodavac ima pravo raskinuti Ugovor.

Članak 27.

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

Ugovor će se raskinuti ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 1. ovog članka.

Članak 28.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako ta mogućnost nije posebno ugovorena.

Na Ugovor o podzakupu poslovnog prostora na odgovarajući način primjenjuju se odredbe ove Odluke.

Članak 29.

Ukoliko postoji potreba za preinakom, odnosno održavanjem poslovnog prostora te radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, zakupnik nije obavezan plaćati zakupninu ukoliko poslovni prostor ne koristi.

4. Prestanak zakupa

Članak 30.

Ugovor prestaje pisanim otkazom koji se dostavlja osobno ili poštom preporučeno.

Ugovor svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava obveze iz ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana primitka pisane obavijesti o otkazu.

Zakupodavac može otkazati Ugovor u svako doba ako:

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene zakupodavca,
- zakupnik koristi poslovni prostor protivno svrsi koja je ugovorena ili protivno zakonu,
- 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 gradonačelnika.

III. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (»Službeni glasnik« Sisačko-moslavačke županije, broj 5/01.) .

Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom vjesniku«.

PREDSJEDNIK

Stjepan Grudenić