



SADRŽAJ | ŽUPANIJA | GRADOVI | OPĆINE | OSTALO | ARHIVA |
TRAŽILICA | IMPRESSUM

Godina XVI. - broj 18.

Srijeda, 21. svibnja 2008.



OPĆINA VIŠKOVO

19.

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97 i 174/04), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01 i 79/06), odredbi Zakona o obveznim odnosima (»Narodne novine« broj 35/05) i članka 27. Statuta Općine Viškovo (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 24/01, 15/04 i 6/06) Općinsko vijeće Općine Viškovo, na 27. sjednici održanoj 15. svibnja 2008. godine donijelo je sljedeću

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Viškovo, kao i poslovnog prostora na kojem Općina Viškovo ima pravo raspolaganja i korištenja.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora smatraju se:

poslovna zgrada,

poslovna prostorija,

garaža,

garažno mjesto.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Općinsko poglavarstvo Općine Viškovo (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo):

1. utvrđuje elemente za određivanje visine zakupnine,
2. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje, zamjene i rekonstrukcije poslovnih prostora, odobrava adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, te odlučuje o ulaganju sredstava u isti,
3. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup, raspisuje natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,
4. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
5. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
6. odlučuje o sklapanju novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
7. obavlja druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima iz članka 1. i 2. ove Odluke obavlja Upravni odjel za prostorno i urbanističko planiranje, uređenje naselja i stanovanje, komunalne djelatnosti i gospodarstvo (u daljnjem tekstu: Odjel).

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Namjenu poslovnog prostora, odnosno djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru utvrđuje Općinsko poglavarstvo Općine Viškovo (u daljnjem tekstu: Općinsko poglavarstvo), prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Članak 6.

Promjenu ugovorene djelatnosti Općinsko poglavarstvo može odobriti ako ocijeni da bi nova namjena omogućila kvalitetnije ispunjenje uvjeta iz prethodnog članka. Promjena ugovorene djelatnosti može se ugovoriti pod sljedećim uvjetima:

- ako je zakupnik u određenom poslovnom prostoru obavljao ugovorenu djelatnost najmanje dvije godine do podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

- ako zakupnik prihvati promjenu zakupnine, odnosno visinu utvrđenu sukladno članku 22. ove Odluke.

Članak 7.

Dopunu ugovorene djelatnosti Općinsko poglavarstvo može odobriti pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u prostoru obavlja najmanje jednu godinu do podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 8.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku.

Postupak natječaja do donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi provodi Povjerenstvo za provedbu postupka odabira najpovoljnije ponude (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje Općinsko poglavarstvo za mandatno razdoblje od 4 godine. Povjerenstvo ima predsjednika i 2 člana i isti broj zamjenika. Stručne i administrativne poslove za potrebe Povjerenstva obavlja Upravni odjel ureda načelnika.

Članak 9.

Iznimno od odredbe članka 8 ove Odluke sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 1. ovog članka dostavit će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana, raspisat će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovog članka.

Rok iz stavka 3. ovog članka počinje teći danom predaje pismena pošti.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domo

vinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04).

Članak 10.

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće elemente:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. dan, vrijeme i mjesto provedbe otvaranja zatvorenih ponuda natjecatelja,
5. iznos jamčevine koju treba položiti (koja jamčevina se ili vraća ili uračunava u iznos zakupnine kod natjecatelja čija je ponuda odabrana),
6. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava,
7. dan i sat kad se može razgledati poslovni prostor,
8. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Općine Viškovo, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava ili koji ima nepodmirenih obveza za poreze i doprinose,
9. Odredbu da se najpovoljnijim natjecateljem smatra onaj natjecatelj koji je ponudio najvišu zakupnini,
10. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan u roku koji utvrdi Općinsko poglavarstvo preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem,
11. odredbu da prednost pri sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude,
12. odredbu da najpovoljniji natjecatelj nema pravo na povrat jamčevine ako u određenom roku ne sklopi ugovor o zakupu,
13. odredbu da natjecatelj mora ispunjavati zakonske uvjete za obavljanje djelatnosti koja je utvrđena kao namjena poslovnog prostora,
14. odredbu da zakupodavac može odrediti da se ugovor o zakupu sklopi kao ovršna isprava,
15. dokumentaciju koju treba priložiti,
16. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

Članak 11.

Predstavnici natjecatelja ili njihovi punomoćnici, mogu nazočiti otvaranju ponuda.

Natjecatelj koji odustaje od natječaja, obvezan je povući svoju ponudu do početka otvaranja ponuda.

Članak 12.

Prije otvaranja ponuda predsjednik Povjerenstva upoznaje nazočne predstavnike natjecatelje s odredbama ove Odluke, te zaključka Općinskog poglavarstva o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Povjerenstvo najprije konstatira koje su ponude zakašnjele, te nisu predmet natječaja.

Nakon prethodnog postupka Povjerenstvo pristupa otvaranju ponuda redosljedom primitka ponuda. Ako je više ponuda primljeno istovremeno, redosljed između njih utvrđuje se abecednim redom prvog slova tvrtke, ili prvog slova prezimena za fizičke osobe.

Članak 13.

O postupku otvaranja ponuda, Povjerenstvo vodi zapisnik u koji se naročito unose sljedeći podaci: mjesto i vrijeme otvaranja ponuda, ime i prezime članova Povjerenstva, imena i prezimena nazočnih predstavnika natjecatelja, broj primljenih ponuda, broj zakašnjelih ponuda i popis natjecatelja čije su ponude zakašnjele, obavijesti o povlačenju, popis natjecatelja čije se ponude razmatraju i ponuđeni iznos zakupnine, te primjedbe natjecatelja.

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

Članak 14.

Nakon provedbe postupka javnog otvaranja ponuda, Povjerenstvo u roku od 8 dana od javnog otvaranja ponuda obavlja pregled prispjelih ponuda, utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete iz natječaja i daje prijedlog Općinskom poglavarstvu za donošenje odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najviše ponuđenom zakupninom.

Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinsko poglavarstvo.

Natjecatelj koji je sudjelovao u postupku natječaja ima pravo podnijeti prigovor na odluku o odabiru najpovoljnije ponude, koji se podnosi Općinskom poglavarstvu u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

Članak 16.

Jamčevina se utvrđuje u visini šest mjesečnih početnih zakupnina.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na kamate.

Natjecatelj koji ponudi najpovoljniju ponudu, nema pravo na povrat jamčevine ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 17.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik.

Članak 18.

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

Ugovor iz stavka 1. ovog članka sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi (mjesto u zgradi, površina u m²),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine i rokove plaćanja (naznačenje visine zakupnine po m²),
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, prema odredbama nadležnog tijela,
9. odredbe o otkazu ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
10. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, o čemu se sastavlja zapisnik,
11. Odredbu da zakupodavac može uz prethodnu najavu izvršiti kontrolu

poslovnog prostora,

12. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez predhodne pismene suglasnosti zakupodavca,

13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, ukoliko je to određeno natječajem sukladno odredbi članka 10 .stavak1. točka 14. ove Odluke,

14. odredbu da se nakon predaje poslovnog prostora zakupniku, o istom sastavlja zapisnik,

15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Članak 19.

Ponuditelj koji u natječaju ponudi najpovoljniju ponudu, dužan je u roku koji utvrdi Općinsko poglavarstvo preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem.

Članak 20.

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

Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju, odnosno u stanju upotrebe za obavljanje utvrđene namjene.

IV. ZAKUPNINA

Članak 21.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja, na način da zakupnina ne smije biti niža od iznosa početne zakupnine.

Članak 22.

Početna zakupnina po m² poslovnog prostora određuje se zaključkom Općinskog poglavarstva prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i prema trenutno važećim tržišnim cijenama.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

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

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik sukladno članku 20. ove Odluke.

Članak 24.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 1 (jedne) godine, a najduže 15 (petnaest) godina.

Članak 25.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu i ovom Odlukom.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca vršiti preinaku poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 26.

Zakupnik je dužan snositi naknadu za troškove korištenja zajedničkih dijelova zgrade i uređaja, koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci na instalacijama i sl.).

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

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 27.

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

Članak 28.

Zakupodavac i zakupnik mogu u svako doba sporazumno raskinuti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 29.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora ukoliko nakon uručjenja pisane opomene zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene ne plati dospjelu zakupninu,
- bez pismenog odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,

- bez pismenog odobrenja zakupodavca daje poslovni prostor u podzakup.

Članak 30.

O otkazu ugovora o zakupu iz prethodnog članka odluku donosi Općinsko poglavarstvo.

Protiv odluke Općinskog poglavarstva zakupnik može uložiti prigovor u roku od 8 dana od dana primitka odluke.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 24/97 i 21/00) i Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 20/97).

Članak 32.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju vrijediti do isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-04/08-01/8

Ur. broj: 2170-09-08-01-11

Viškovo, 15. svibnja 2008.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik
Općinskog vijeća
Radovan Brnelić, v.r.