

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.) i članka 29. Statuta Općine Novo Virje ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 6/13.) Općinsko vijeće Općine Novo Virje na 21. sjednici održanoj 23. rujna 2016. godine donijelo je

O D L U K U
o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Općine Novo Virje

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Novo Virje (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Novo Virje (u daljnjem tekstu: Općina), kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine.

Članak 2.

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

Članak 3.

Poslovnim prostorom 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.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 4.

Poslovnim prostorima sukladno odredbama ove Odluke upravlja općinski načelnik Općine Novo Virje (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

Članak 5.

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

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,

3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
6. odobrava uređenje poslovnog prostora,
7. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor,
8. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
9. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
10. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama zakona i ove Odluke,
11. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja i to prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, 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 područne (regionalne) samouprave i pravnim osobama u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
- dosadašnjem zakupniku pod uvjetom da uredno odnosno u potpunosti ispunjava ugovorne obveze, ukoliko prihvati ponudu za produženje Ugovora.

Članak 7.

Općina će sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora koji u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dati pismenu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, osim ako joj je taj poslovni prostor potreban za obavljanje vlastite djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 1. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 8.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže općinskom načelniku najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Članak 9.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 10.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi općinski načelnik.

Odlukom iz stavka 1. ovoga članka obvezno se određuje:

- adresa i površina poslovnog prostora,
- djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup.

Članak 11.

Javni natječaj obvezno se objavljuje u javnom tisku i na web stranicama Općine, a sadrži pored podataka navedenih u članku 10. ove Odluke i popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, način i rok za podnošenje ponude, vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnog prostora, odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem, pravo prvenstva, odnosno prednosti za sklapanje ugovora, a po potrebi može sadržavati i druge podatke.

Članak 12.

Početni iznos mjesečne visine zakupnine po m² prostora, za djelatnosti ugostiteljstva, trgovine, uredske djelatnosti, bankarske i poštanske poslovnice, obrtništvo i poduzetništvo, usluge zdravstva, usluge građana, udruge građana čija je djelatnost vatrogastvo, utvrdit će općinski načelnik posebnom odlukom prije raspisivanja javnog natječaja.

Članak 13.

Ponuda obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu natjecatelja, OIB (za fizičke osobe),
- naziv tvrtke s adresom sjedišta, OIB i presliku rješenja iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je tvrtka registrirana za djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe (za pravne osobe),
- adresu poslovnog prostora za koji se natječe,
- novčani iznos koji se nudi povrh početnog iznosa mjesečne zakupnine ili ukupni najviši mjesečni iznos zakupnine koju ponuditelj nudi,

- dokaz da ponuditelj na dan raspisivanja natječaja nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu iz članka 9. ove Odluke. Ponuda koja ne sadržava elemente iz stavka 1. alineja 1. do 5. ovog članka neće se razmatrati.

V. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 14.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

S ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 15.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi općinski načelnik.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

VI. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBAVEZE ZAKUPNIKA

Članak 16.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu i podmirivati sve troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, plin, vodu, vodnu naknadu, komunalnu naknadu), kao i ostale troškove koji su vezani za korištenje poslovnih prostorija.

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 17.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pismenom obliku, a potpisuju ga zakupnik i općinski načelnik.

Općina kao zakupodavac dužna je primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora osobito sadrži:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 19.

Prilikom predaje poslovnog prostora zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisa zapisnika o primopredaji.

Članak 20.

Zakupnik nema pravo da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora na kojem je zasnovao zakup, da u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupniku iz članka 9. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz ove Odluke, dati u podzakup.

Članak 21.

U slučajevima kada je zakupnik na osnovi pismenog odobrenja Općine, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

Kada zakupnik bez pismenog odobrenja Općine, uložiti vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, nema pravo na povrat uložениh sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Općina može raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

Članak 22.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade, ako nije drukčije ugovoreno.

Članak 23.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor na način:

- da druge korisnike stanova i poslovnog prostora u zgradi ne ometa u mirnom korištenju stanova ili poslovnih prostorija,
- da pri korištenju poslovnog prostora postupa pažljivo, te čuva poslovni prostor i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi poslovni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom,
- da održava poslovni prostor i pokriva troškove radova, a koji su posljedica redovne

- upotrebe poslovnog prostora,
- da Općini omogući pregled poslovnog prostora.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje pismenim 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 obavijesti o otkazu.

Općina može otkazati ugovor u svako doba ako:

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pismene opomene Općine,
- zakupnik i poslije pismene opomene koristi poslovni prostor protivno svrsi koja je ugovorena ili protivno zakonu,
- 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 Općine čini preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti.

VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 25.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku, koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina te uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem korisniku, koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje iz stavka 1. i 2. ovog članka, na prijedlog općinskog načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine Novo Virje.

Poslovni prostori prodaju se sadašnjem zakupniku ili korisniku poslovnog prostora iz stavka 1. i 2. ovog članka, kao i zakupnicima i korisnicima iz članka 33. stavaka 7. i 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 26.

Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni.

Tržišna cijena poslovnog prostora koji se prodaje sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Općine.

Članak 27.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- oznaku poslovnog prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Općini,
- potvrdu Ministarstva financija – Porezne uprave o stanju poreznog duga,
- ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema dobavljačima,
- dokaz Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje ili Financijske agencije o podmirenim obvezama prema zaposlenicima.

Članak 28.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi nadležno tijelo Općine, ovisno o vrijednosti nekretnine.

Na temelju odluke o kupoprodaji iz stavka 1. ovog članka, općinski načelnik sklapa kupoprodajni ugovor u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

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

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

IX. ZAVRŠNA ODREDBA

Članak 29.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE NOVO VIRJE

KLASA: 372-03/16-01/01
URBROJ: 2137/22-16-1
Novo Virje, 23. rujna 2016.

PREDSJEDNIK:
Ivan Brauškin