



REPUBLIKA HRVATSKA
LIČKO-SENJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA UDBINA

Na osnovu čl.6.Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („NN“ 91/96; 124/97 i 174/04) i čl.30.Statuta Općine Udbina („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije 3/06), Općinsko vijeće Općine Udbina na 18. redovnoj sjednici održanoj dana 17.12.2007.god. donosi

ODLUKU
o zakupu poslovnog prostora

I OPĆE ODREDBE

Čl.1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveza zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja, te ostala pitanja u vezi davanja u zakup općinskih poslovnih prostora.

Čl.2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se jedna ili više poslovnih prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namjenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koji je u vlasništvu Općine ili na kojem Općina Udbina ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Čl.3.

O korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Općine ili nad kojim Općina ima pravo raspolaganja, odlučuje Općinsko poglavarstvo, a ugovor o zakupu zaključuje Općinski načelnik ili njegov zamjenik.

II ZASNIVANJE ZAKUPA I ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Čl.4.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.
Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja u viđenom stanju.
Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Udbina i u nekom od javnih glasila.

Čl.5.

Poslovni prostori ovisno o njihovom smještaju i položajnim pogodnostima razvrstavaju se u sljedeće zone:

I ZONA	obuhvaća područja naselja Udbina
II ZONA	ostala područja općine Udbina

Čl.6.

Visina zakupnine određuje se po kvadratnom metru površine prema slijedećim djelatnostima i zonama:

DJELATNOST	ZONA	
	I	II
1. Trgovina, ugostiteljstvo i turizam	20 kn/m ²	10 kn/m ²
2. Financijske, tehničke, pravne poslove i ostale usluge	20 kn/m ²	10 kn/m ²
3. Zanatstvo, industrija i poljoprivreda	10 kn/m ²	5 kn/m ²

Za poslovne prostore koji se koriste kao skladišni prostor u I i II zoni plaća se 50% iznosa po m² od gore navedenih početnih cijena.

Ova odredba se ne odnosi na priručne skladišne prostore u sklopu poslovnog prostora.

Zakupninom nisu obuhvaćeni troškovi električne energije, komunalne naknade, komunalnih usluga i drugi troškovi koji se odnose na korištenje poslovnog prostora.

Čl.7.

O eventualnim izmjenama visine zakupnine odlučuje Općinsko vijeće.

Ukoliko zakupnik uzima u zakup neuređeni poslovni prostor ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine u vrijednosti uloženi sredstava radi uređenja prostora.

Procjenu potrebnih dodatnih ulaganja za dovođenje prostora u poslovnu funkciju izvršiti će stručna i ovlaštena, fizička ili pravna osoba.

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelimično uređenim ili neuređenim određuje komisija za utvrđivanje i procjenu stanja poslovnog prostora imenovana od strane Općinskog vijeća, prije raspisivanja natječaja.

Čl.8.

Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u određenim ulicama, djelovima ulica ili na određenim trgovima, može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

III UGOVOR O ZAKUPU

Čl.9.

Ugovor o zakupu zaključuje se sa najpovoljnijim ponuđačem na natječaju u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o izboru.

Ugovor o zakupu pored elemenata utvrđenih člankom 5. Zakona o zakup poslovnog prostora sadrži i odredbe:

- kojom se zakupnik obavezuje prihvatiti povećanje zakupnine koja će eventualno uslijediti tokom trajanja zakupa prema odluci Općinskog vijeća,

- o stanju prostora,
- o otkazu i otkaznim rokovima,
- o obavezi zakupnika da za preinake poslovnog prostora mora od zakupodavca ishodovati prethodnu pismenu suglasnost,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- namjena prostora i ostalo od značaja za ugovor.

Čl.10.

Ugovori o zakupu zaključuju se na određeno vrijeme, na rok do 5 godina, a po isteku roka poslovni prostor se iznova daje na natječaj.

Poglavarstvo može donijeti odluku da se određeni poslovni prostori kod kojih je neophodno izvršiti velika ulaganja daju u zakup i na duže vrijeme po posebnim uvjetima, te da se u takvim slučajevima posebno utvrde i uvjeti natječaja.

IV PRIJENOS ZAKUPA

Čl.11.

Općinsko poglavarstvo može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to:

- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjava uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovu zakupa poslovnog prostora.
- Pravnoj osobi kao pravnom sljedniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika pod uvjetom da po osnovu zakupa nema dospjelih dugovanja. Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog Trgovačkog suda.

Čl.12.

Davanje poslovnog prostora u podzakup nije dozvoljeno ni pod kojim uvjetima.

V PRESTANAK ZAKUPA

Čl.13.

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

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju i dokazati,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana uzastopno ne koristi poslovni prostor, odnosno ako poslovni prostor ne koristi duže od 2 mjeseca godišnje, osim ako za navedeno ima pisanu suglasnost zakupodavca,
- ako poslovni prostor daje u podzakup
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uložених neamortiziranih sredstava,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,

- ako zakupnik bez dopuštenja poslodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca,
- ako zakupnik ne prihvati odluku Općinskog vijeća o povećanju zakupnine
- ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Općini Udbina za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Općinu, a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog prostora.

VI UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Čl.14.

Odluku o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Općinsko poglavarstvo.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u pravilu sadrži sljedeće odredbe:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos zakupnine,
- iznos jamčevine, rok i način plaćanja, rok za sklapanje ugovora,
- rok i način plaćanja zakupnine,
- vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
- rok, način i mjesto dostave ponuda,
- mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
- ostalo od značaja za natječaj

Čl.15.

Natječaj provodi komisija koju imenuje Poglavarstvo na vrijeme od dvije godine.

Komisija ima tri člana. Članovi komisije, te njihovi bračni drugovi, roditelji i djeca, ne mogu se natjecati za poslovne prostore.

Čl.16.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda. Ponuđači svoje ponude dostavljaju u zatvorenim omotnicama na adresu OPĆINA UDBINA, S.Radića 6, 53 234 Udbina, Komisija za provođenje natječaja, sa naznakom: „NE OTVARAJ – NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Općine Udbina unutar natječajnog roka ili koji će biti poštom dostavljen u pisarnicu unutar tog roka.

Ponude koje pristignu nakon toga roka smatrati će se zakašnjelim te će se odbaciti.

Čl.17.

Pisana ponuda obavezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, te naznakom djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
- oznaku poslovnog prostora,
- ponuđenu natječajnu zakupninu.

Uz ponudu se obavezno prilaže:

- dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- ovlaštenje, odnosno, punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno punomoćnike),

Čl.18.

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi komisija za provođenje natječaja na mjestu i vremenu utvrđenom natječajem.

Ponude se u pravilu otvaraju u roku 5 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuđači ili njihovi ovlašteni predstavnici.

O toku sjednice komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju prisutni članovi komisije.

Ponude se otvaraju prema redosljedju po kojem su zaprimljene.

Otvorene ponude s prijedlogom ponude za koju komisija smatra da je treba prihvatiti, te zapisnik sa sjednice dostavlja se Općinskom poglavarstvu u roku od 4 dana od dana otvaranja radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu.

Poglavarstvo odluku o izboru ponude donosi u roku od 7 dana od dana primitka prijedloga komisije.

Čl.19.

Ponuđačima koji nisu uspjeli na natječaju jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o izboru ponude.

Protiv Odluke o izboru ponude nezadovoljni ponuđač može izjaviti prigovor Općinskom vijeću u roku od 8 dana od dana dostave odluke o izboru ponude.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Čl.20.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 5/98) i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu poslovnog prostora („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije br. 22/02).

Čl.21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja a objavit će se u Županijskom glasniku Ličko-senjske županije.

Klasa: 940-01/07-01/02

Ur.broj: 2125/12-01-07-02

Udbina, 17.12.2007.god.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE UDBINA

Predsjednik Općinskog vijeća
Slobodan Bjelečaba

