Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11), članka 31. Statuta Općine Vidovec („Službeni vjesnik Varaždinske županije“, broj 09/13 i 36/13), Općinsko vijeće Općine Vidovec na 08. sjednici održanoj dana 17. travnja 2014. godine, donosi

**O D L U K U**

**o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup**

**poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Vidovec**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vidovec te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Poslovni prostorom u smislu Zakona i ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenja koje je propisao Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11), u daljnjem tekstu: Zakon.

Poslovnim prostorom upravlja općinski načelnik na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

**Članak 2.**

U obavljanju poslova iz članka 1. stavka 3.ove Odluke općinski načelnik:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora te raspisuje natječaj,

2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,

3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,

4. donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi na natječaju o davanju u zakup poslovnog prostora,

5. odobrava uređenje poslovnog prostora,

6. odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,

7. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,

8. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora, nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,

9. odlučuje i o drugim pitanjima u vezi zakupa poslovnog prostora te obavlja druge poslove određene Zakonom i ovom Odlukom.

**Članak 3.**

Stručne i administarstivne poslove u vezi poslovnih prostora obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Vidovec.

**II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

**Članak 4.**

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Vidovec daju se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno, od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja:

1. ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Vidovec, Općina Vidovec i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, te Općina Vidovec i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Vidovec, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskoga i socijalnog napretka mještana Općine Vidovec.

2. ako sadašnji zakupnik, koji u potpunosti ispunjava obveze iz dosadašnjeg ugovora o zakupu, prihvati ponudu Općine Vidovec za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok ne dulji od 5 godina.

Ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu dostaviti će se sadašnjem zakupniku pisanim putem najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

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

**Članak 5.**

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora objavljuje se u lokalnom tisku i sadrži slijedeće:

* podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
* djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
* početni iznos mjesečne zakupnine,
* odredbu da osobe koje sudjeluju u natječaju moraju položiti jamčevinu u visini početne zakupnine u korist Proračuna Općine Vidovec. Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu, a ostalim natjecateljima uplaćena jamčevina se vraća u roku 15 dana od dana odabira najpovoljnijeg ponuditelja,
* obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju (državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,
* rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
* vrijeme u kojem se može izvršiti uvid u stanje opremljenosti poslovnog prostora,
* rok za podnošenje ponuda, koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja;
* odredbu o datumu, mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda,
* obvezu ponuditelja da dostavi potvrdu o stanju dugovanja prema Općini Vidovec po bilo kojoj osnovi (Potvrdu izdaje Jedinstveni upravni odjel Općine Vidovec) te potvrdu o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, koja ne smije biti starija od 30 dana,
* naznaku da se neće razmatrati ponude ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan podnošenja ponude imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Republici Hrvatskoj ili Općini Vidovec, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja,
* odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjene uvjete iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine,
* odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine,
* odredbu da će se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopiti kao ovršna isprava, sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona, na trošak zakupnika,
* naznaku da se ponuda za natječaj podnosi na obrascu kojeg zainteresirani ponuditelji mogu preuzeti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Vidovec ili na web stranici općine Vidovec,
* rok u kojem će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja te mogućnost uvida u ponude.

**Članak 6.**

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

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuditeljima, navodi se i iznos zakupnine koji je ponudio najpovoljniji ponuditelj.

**Članak 7.**

Ponuditelji koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima natječaja, dužni su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Ukoliko se ponuditelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

**Članak 8.**

Na osnovi zaključka o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 7. ove Odluke, općinski načelnik će s najpovoljnijim ponuditeljem, odnosno s ponuditeljem iz članka 7. ove Odluke, zaključiti ugovor o zakupu.

**Članak 9.**

Natječaj za dodjelu poslovnoga prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz članka 11. ove Odluke ugovor će se sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, Jedinstveni upravni odjel Općine Vidovec će pozvati ponuditelje da u roku od 24 sata pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti manji od već ponuđenoga iznosa.

**III. ZAKLJUČIVANJE I SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU**

**Članak 10.**

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

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,

2. podatke o poslovnom prostoru, (lokaciju, položaj u zgradi, površinu, namjenu tj. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru),

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.

Prema potrebi ugovor o zakupu može sadržavati i druge odredbe.

**Članak 11.**

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 15 dana od dana kada je pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se i da je ponuditelj odustao od zaključenja ugovora, ukoliko do vremena za potpis ugovora ne dostavi instrumente osiguranja na koje se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora te ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja plaćanja.

Ugovor o zakupu mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

**Članak 12.**

Ugovor o zakupu zaključuje se za vrijeme od 5 godina.

**Članak 13.**

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Bez izričite pisane suglasnosti (odobrenja) zakupodavca zakupnik nema pravo preuređivati poslovni prostor.

Pod preuređenjem poslovnog prostora smatraju se radovi kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

**Članak 14.**

Općinski načelnik može postojećem zakupniku, koji uredno izvršava sve ugovorne obveze, ili kojem je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza, odobriti promjenu namjene poslovnoga prostora.

Promjena namjene poslovnoga prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost.

Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena, niti manja od početnog iznosa zakupnine za novu djelatnost propisanog člankom 16. ove Odluke.

**IV. KRITERIJI ZA ODREĐIVANJE POČETNE VISINE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR**

**Članak 15.**

S obzirom na lokaciju poslovnoga prostora, Općina Vidovec je podijeljena na dvije zone.

Prvu zonu čini naselje Vidovec, a druga zona obuhvaća sva ostala naselja na području Općine Vidovec.

**Članak 16.**

Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor određuje se prema: položajnoj zoni, korisnoj površini i namjeni poslovnoga prostora i iznosi za:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Red.br.** | **Djelatnost za koju se koristi poslovni prostor** | **Početni iznos mjesečne zakupnine po m2** | | |
| **I zona – naselje Vidovec** | **II. zona – ostala naselja** | |
| 1. | Administrativna djelatnost | 8,00 kn/m2 | | 6,00 kn/m2 |
| 2. | Trgovačka djelatnost | 13,00 kn/m2 | | 11,00 kn/m2 |
| 3. | Ugostiteljska djelatnost | 13,00 kn/m2 | | 11,00 kn/m2 |

**Članak 17.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

**V. ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 18.**

Pod tekućim održavanjem smatra se:

- održavanje čistoće prostora,

- ličenje zidova, stropova, stolarije i bravarije,

- održavanje elektroinstalacija (zamjena rasvjetnih tijela, sijalica, osigurača, sklopki),

- redovni servis centralnog grijanja, održavanje sistema centralnog grijanja, zamjena ventila,

- redovni servis klima uređaja,

- zamjena brava, okova, lokota i stakla,

- održavanje protupožarnih aparata.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

**VI. PRESTANAK ZAKUPA**

**Članak 19.**

Ugovor o zakupu prestaje na način predviđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa iz razloga predviđenih Zakonom, te:

- ako zakupnik, bez suglasnosti zakupodavca, promijeni djelatnost, ako pravo korištenja prenese na drugu osobu, odnosno prostor da u podzakup ili ako poslovni prostor drži u posjedu, ali ga ne koristi duže od 3 mjeseca, ili

- ako zakupnik onemogući zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, odnosno ne pruži na uvid potrebnu dokumentaciju.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok je 30 dana.

**VII. ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 20.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije“

KLASA: 372-03/14-01/05

URBROJ: 2186/10-01/1-14-01

Vidovec, 17. travnja 2014.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIDOVEC

PREDSJEDNIK

Zdravko Pizek