



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
OPĆINA POKUPSKO**

Općinsko vijeće

Na temelju odredbe članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15), i članka 33. Statuta Općine Pokupsko (Glasnik Zagrebačke županije, br. 11/13 i 04/18), Općinsko vijeće Općine Pokupsko na 12. sjednici održanoj dana 18. prosinca, 2018. godine, donijelo je

**O D L U K U
o zakupu poslovnog prostora**

Članak 1.

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

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljишnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolažanja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto te druga građevina gotove konstrukcije.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

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 3.

U upravljanju poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, općinski načelnik ima slijedeće ovlasti:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora i

- utvrđuje uvjete natječaja sukladno ovoj Odluci i Zakonu;
- odlučuje o djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
 - odlučuje o promjeni ili proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru;
 - utvrđuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke;
 - imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
 - zajedno sa zakupnikom utvrđuje stanje poslovnog prostora kod svake primopredaje poslovnog prostora;
 - odlučuje o potrebi ulaganja i uređenju pojedinog poslovnog prostora;
 - odlučuje o prestanku zakupa;
 - odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
 - odlučuje o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora na koje je ovlašten Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovom Odlukom.

Članak 4.

Ostale poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članka 1. i 2. ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Pokupsko.

I. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru utvrdit će općinski načelnik posebnom odlukom.

Članak 6.

Promjena ugovorene djelatnosti može se dozvoliti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti, te da je zakupnik za proteklo razdoblje zakupa podmirio svu dospjelu zakupninu i ostale obveze prema Općini,
- prihvati povećanje visine zakupnine do iznosa osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti. Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa osnovne zakupnine primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Zaključak o izmjeni ili dopuni ugovora o zakupu koji se odnosi na ugovorenu djelatnost donosi općinski načelnik.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 7.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama i na oglasnoj ploči u sjedištu Općine, a na poslovnom prostoru koji se daje u zakup i u lokalnom tisku objavljuje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od 3 (tri) člana.

Povjerenstvo iz stavka 4. ovoga članka imenuje općinski načelnik posebno za svaki postupak javnog natječaja.

Članak 8.

Odredba članka 7. stavka 1. ove Odluke, ne primjenjuje se na slučajeve kada se poslovni prostor daje u zakup Republici Hrvatskoj, Zagrebačkoj županiji, te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Zagrebačke županije ili Općine Pokupsko, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka stanovništva Općine.

III.UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 9.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja, i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od pet godina.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

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

Članak 10.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru (lokaciju, površinu i namjenu poslovnoga prostora);
- početni iznos mjesecne zakupnine;
- odredbu da osobe koje sudjeluju u natječaju moraju položiti jamčevinu u visini početne mjesecne zakupnine u korist proračuna Općine Pokupsko;
- odredbu da se ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a da se ponuditeljima čije ponude nisu prihvачene jamčevina vraća u roku 8 dana od dana donošenja konačne odluke o izboru najpovoljnije ponude;
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup;
- rok za podnošenje pisanih ponuda;
- 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;
- vrijeme u kojem se može izvršiti uvid u stanje opremljenosti poslovnoga prostora;
- odredbu o datumu, mjestu i vremenu javnog otvaranja ponuda;
- odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava na naknadu ili s pravom naknade za

- uložena sredstva, sukladno odredbama ove Odluke, ako se radi o takvom prostoru;
- obvezu ponuditelja da dostavi potvrdu o stanju dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi (uvjerenje izdaje Jedinstveni upravni odjel Općine Pokupsko), te potvrdu o stanju poreznog duga nadležne Porezne uprave, oboje ne smije biti starije od 30 dana od dana objave javnog natječaja;
 - 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 Pokupsko, ili onih ponuditelja kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja;
 - odredbu da nakon provedenog natječajnog postupka općinski načelnik zadržava pravo ne odabira najpovoljnijeg ponuditelja;
 - 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 i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor;
 - 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 javni natječaj podnosi na obrascu kojeg zainteresirani ponuditelji mogu preuzeti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Pokupsko.

Obavijest o raspisanom javnom natječaju obavezno sadrži informaciju o objektu koji se daje u zakup, te o mjestu gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.

Članak 11.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je najmanje 8 dana od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju u lokalnom tisku.

Članak 12.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuditelj, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesecne zakupnine).

Članak 13.

Na temelju pristiglih ponuda, utvrđuje se lista ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi općinski načelnik sukladno Zakonu i ovoj Odluci.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 15.

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 16.

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 17.

Na osnovu Odluke o izboru najpovoljnije ponude, općinski načelnik će s najpovoljnijim ponuditeljem zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 18.

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 od 15 dana od dana kada je pozvan na zaključenje ugovora, ugovor će se sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

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

Članak 19.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Članak 20.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

- naznaku ugovornih strana;
- podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m²);
- djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru;
- iznos zakupnine i rokove plaćanja;
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
- ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora;
- odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu;
- odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga može uređiti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira što je za takve radove imao suglasnost Općine);
- odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez pretvodne pisane suglasnosti Općine;
- odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup;
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima;
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana;
- odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradama;

- odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesечно unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Članak 21.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

Općina je dužna primjerak Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 22.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 23.

Početnu zakupninu za poslovni prostor određuje općinski načelnik.

Članak 24.

Zakupnina za poslovni prostor obračunava se temeljem ugovorene cijene proizašle iz javnog natječaja, a plaća se do 10. dana u mjesecu (za tekući mjesec).

Ako se poslovni prostor daje u zakup temeljem Članka 8. ove Odluke bez provedbe javnog natječaja, u ugovoru o zakupu može se odrediti simboličan iznos zakupnine.

Članak 25.

Naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradama uračunate su u zakupninu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove osiguranja poslovnog prostora i sl., te ih je zakupnik dužan podmirivati u roku dospijeća.

Ako se poslovni prostor daje u zakup temeljem Članka 8. ove Odluke bez provedbe javnog natječaja, u ugovoru o zakupu može se odrediti da pojedine ili sve troškove navedene u stavku 2. ovoga članka podmiruje Općina Pokupsko.

Ako se poslovni prostor daje u zakup radi obavljanja djelatnosti od općeg interesa za lokalnu zajednicu, kao što su djelatnosti poredškolskog obrazovanja ili drugih djelatnosti koje se sufinanciraju iz proračuna Općine Pokupsko, može se odrediti da pojedine ili sve troškove navedene u stavku 2. ovoga članka podmiruje Općina Pokupsko.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje jedne godine, a najduže deset godina.

Članak 27.

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

Članak 28.

rilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 29.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinsekcije i de-ratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 30.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je unio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Općina nije vratila uložena sredstva.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Od-lukom i ugovorom o zakupu.

Članak 32.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- i poslije pisane opomene Općine, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
- i poslije pisane opomene Općine, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa;
- tijekom trajanja zakupa općinski načelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup;
- bez suglasnosti Općine obavlja preinake poslovnog prostora;
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru;
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Općini nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru;
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom i Zakonom.

Članak 34.

Otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od strane općine izdaje općinski načelnik.

Članak 35.

Protiv otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik može uložiti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 36.

Ova Odluka se ne primjenjuju na slučajevne privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnog 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 37.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Glasniku Zagrebačke županije.

KLASA: 372-01/18-01/02

URBROJ: 238-22-1-18-1

Pokupsko, 18. prosinca 2018. godine

