

 REPUBLIKA HRVATSKA

KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA

 OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI

 OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/23-01/01

URBROJ: 2140-17-01-23-01

Kraljevec na Sutli, 13. veljače 2023

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 30. Statuta Općine Kraljevec na Sutli (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 14/21 i 63A/21) Općinsko vijeće Općine Kraljevec na Sutli na svojoj 19. sjednici održanoj dana 13. veljače 2023. godine donijelo je

**O D L U K U**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

 Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore Općine Kraljevec na Sutli (u daljnjem tekstu: Općina) zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Općina ima pravo korištenja ili raspolaganja te na poslovne prostore Općine za koje se vodi postupak povrata na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

 Općina ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Općine, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja.

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

 Poslovni prostor Općine daje se u zakup javnim natječajem.

 Načelnik Općine Kraljevec na Sutli (u daljnjem tekstu: Načelnik) donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup.

 Javni natječaj provodi i prijedlog odluke o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje imenuje načelnik na vrijeme od 4 godine.

 Povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka ima predsjednika i 2 člana, koji odluke donose većinom glasova svih članova.

 Administrativne poslove za povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Kraljevec na Sutli.

Članak 5.

 Odlukom o utvrđivanju zakupnine koju donosi načelnik utvrđuje se početna zakupnina za poslovni prostor.

Članak 6.

 Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina Kraljevec na Sutli i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Općine gdje se nekretnina nalazi.

Članak 7.

 Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik…) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

 Zakupnik iz stavka 1. ovog članka je dužan Općini pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

 Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 8.

Javni natječaj objavljuje se na web stranicama Općine i ističe na oglasnoj ploči Općine, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u tisku.

 Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave na web stranicama Općine.

 Tekst objave na web stranicama mora sadržavati:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora i razred energetskog certifikata

2. početni iznos zakupnine po m² (određen u EUR)

3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup

4. iznos jamčevine koju ponuđač treba položiti

5. rok i način podnošenja ponuda

6. odredbu o dokumentaciji koju je ponuđač dužan priložiti

7. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda

8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Općina Kraljevec na Sutli, Kraljevec na Sutli 132, 49294 Kraljevec na Sutli, s naznakom „NE OTVARAJ - PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“, a zaprima u pisarnici Općine.

Ponuda se može dostaviti osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja ponuda mora biti zaprimljena u pisarnici Općine najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

 Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se 5 godina od provedenog javnog natječaja.

Članak 9.

 Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

 Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

 Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

 U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

Članak 10.

 Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

 Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

Članak 11.

 Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Načelnik na prijedlog povjerenstva i dostavlja se ponuđačima običnom poštanskom pošiljkom ili e-mailom.

Članak 12.

 Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

 Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

Članak 13.

Jamčevina koju je odabrani ponuđač uplatio u natječajnom postupku uračunava se u iznos zakupnine, a ostalima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Ukoliko odabrani ponuđač odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 15.

 Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više zakupnika (zajednički zakup).

 Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže neki od zajedničkih zakupnika, sa preostalim zakupnikom sklopit će se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor na preostalo ugovoreno vrijeme zakupa.

 Ukoliko preostali zajednički zakupnik ne pristane na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 16.

 Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 godina.

 Načelnik može, iznimno od stavka 1. ovog članka, odrediti da će se određeni poslovni prostor dati u zakup na vrijeme duže od 10 godina, ako to ocijeni opravdanim.

 Iznimno od stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 6. može se sklopiti na neodređeno vrijeme, o čemu odlučuje načelnik, ako to ocijeni opravdanim.

Članak 17.

 Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaku katastarske čestice…)

3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru

4. odredbu o primopredaji prostora

5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija

6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku

7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen

8. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja

9. pretpostavke i način izmjene zakupnine

10. odredbu o održavanju poslovnog prostora

11. odredbu o podzakupu

12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor

13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca

14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava

15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora

16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 18.

 Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisuje načelnik.

Članak 19.

Načelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

Članak 20.

 Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu unaprijed, do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.

 Zakupnina se plaća u eurima i prihod je proračuna Općine Kraljevec na Sutli.

Članak 21.

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

Članak 22.

 Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

 Načelnik može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

Članak 23.

 Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

 Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu.

 Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 24.

 Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Članak 25.

 Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti načelnika izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

 Ako zakupnik bez suglasnosti načelnika odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

Članak 26.

 Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 27.

 Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uloženih u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

Članak 28.

 Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

 O potrebi izvođenja radova zakupnik i Općina će sklopiti poseban sporazum.

 Zakupniku se može priznati pravo povrata uloženih sredstava za izvršene građevinske i druge radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora (osobito će se priznati priključak struje, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, radovi na krovu i fasadi, izgradnja poda, zida, stropa, izmjena dotrajale stolarije i drugo što Općina odobri).

 Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uloženih sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Općine.

 Općina nije dužna naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

Članak 29.

 Po završenim radovima zakupnik je dužan Općini podnijeti zahtjev za naknadu uloženih sredstava, te uz to dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uloženih sredstava odlučuje načelnik svojim zaključkom.

 Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

 Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno pozvati Općinu, kako bi se očevidom uvjerio da su radovi izvedeni.

Članak 30.

 Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100%, sve do isplate priznatog iznosa.

Članak 31.

 Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

 Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

III. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 32.

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

Članak 33.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štetu koristeći ga bez dužne pažnje

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca

- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne,

- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca

- Općina, zbog razloga za koje nije ona odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik

- je Općini poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

IV. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA OPĆINE KRALJEVEC NA SUTLI SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

Članak 34.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora Općine sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke.

Članak 35.

 Poslovni prostor Općine može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanima Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Općine, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

 Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici Općine te ističe na oglasnoj ploči Općine.

 S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Općine kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

Članak 36.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Općina Kraljevec na Sutli, Kraljevec na Sutli 132, 49294 Kraljevec na Sutli, osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen u pisarnici Općine najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 35.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

 Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a postaje pravomoćna osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije“.

 PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

 Dražen Jambrešić

**OBRAZLOŽENJE**

**UZ NACRT**

**ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

22. prosinca 2018. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je objavljen u Narodnim novinama broj 112/18. Navedene izmjene donose novine u režimu zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kraljevec na Sutli i pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu.

 Novina je da se za prostore, koji su dani u zakup javnim natječajem, može nakon isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora postojećem zakupniku ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od 5 godina kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Kraljevec na Sutli za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Općinom Kraljevec na Sutli ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik mora Općini podnijeti zahtjev 120 dana prije isteka ugovornog odnosa. Navedeno nije obaveza, već mogućnost Općine.

 Novine su predviđene i u institutu podzakupa. Naime, nacrtom Odluke predviđa se kako zakupnik može poslovni prostor dati u podzakup ili korištenje odnosno sukorištenje trećim osobama samo ako je tako predviđeno ugovorom o zakupu. Ako zakupnik postupi protivno ugovorenoj odredbi o podzakupu, ugovor će se raskinuti po sili zakona.

 Nacrtom Odluke uređen je i postupak moguće kupoprodaje poslovnih prostora Općine sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, uz poštivanje zakonom propisanih uvjeta i postupaka.

 Ostale odredbe nacrta Odluke usklađene su sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18).

**OPĆINA KRALJEVEC NA SUTLI**