

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15) i članka 31. Statuta Općine Ferdinandovac („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ 6/13), Općinsko vijeće Općine Ferdinandovac na 22. sjednici održanoj 14. rujna 2016. godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: Općina), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.

##### Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: poslovni prostor).

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti, a 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 3.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja općinski načelnik Općine Ferdinandovac (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, općinski načelnik u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
3. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
5. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika.
6. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
7. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
8. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Općine u poslovni prostor te o prijeboju uloženih sredstava zakupnika s zakupninom,
9. odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,
10. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
11. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

#### **III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA**

##### Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme putem javnog natječaja o čemu odlučuje općinski načelnik odlukom iz članka 3. stavka 2. točke 3. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i:

- Republika Hrvatska,
- jedinica lokalne samouprave,
- jedinica područne (regionalne) samouprave,
- pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,
- pravna osoba čiji je Općina osnivač ili nositelj osnivačkih prava,

uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine.

Interes iz stavka 2. Ovog članka utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina je dužna sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu 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 4. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen. U tom slučaju, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora, Općina će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### Članak 5.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11. i 64/15), (u daljnjem tekstu: Zakon) i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

#### Članak 6.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Državnom proračunu i proračunu Općine, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

#### Članak 7.

O potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup općinski načelnik odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Odluka o raspisivanju javnog natječaja).

Odluka o raspisivanju javnog natječaja iz stavka 1. ove Odluke obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- način provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili licitacijom,
- početni iznos zakupnine i iznos jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja, način dostave ponude i rok u kojemu će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenju javne dražbe,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- odredbe o zadaćama, sastavu i broju članova povjerenstva za provođenje javnog natječaja,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

#### Članak 8.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se na web-stranici Općine i oglasnoj ploči Općine, a može se objaviti i u javnom tisku.

Tekst javnog natječaja obavezno sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnoga prostora u zakup u skladu sa člankom 7. ove Odluke te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju.

## V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

### Članak 9.

Početni iznos visine zakupnine po m<sup>2</sup> prostora, određuje se mjesečno prema vrsti djelatnosti i to za:

- uslužne djelatnosti 15,00 kuna,
- proizvodne djelatnosti 8,00 kuna,
- otvoreni poslovni prostor za uslužne djelatnosti 5,00 kuna,
- otvoreni poslovni prostor za proizvodne djelatnosti 1,00 kunu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 4. stavka 2. utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika u ostvarenju općega, gospodarskog i socijalnog napretka na području Općine.

Početni iznos zakupnine u raspisanom javnom natječaju u slučaju iz članka 4. stavka 6. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

### Članak 10.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

### Članak 11.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine.  
Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

### Članak 12.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

## V. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

### Članak 13.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Neprevodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

### Članak 14.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najveći iznos zakupnine.

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstva zaključuje se ugovor o zakupu.

### Članak 15.

Prema kriteriju iz članka 14. ove Odluke, Povjerenstvo predlaže općinskom načelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

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

Protiv odluke iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

### Članak 16.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnoga prostora, odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku petnaest dana nakon otvaranja ponuda odnosno provođenja usmenog nadmetanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, općinski načelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisati novi natječaj.

## VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

### Članak 17.

U skladu s prijedlogom iz članka 15. ove Odluke i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 5. ove Odluke, općinski načelnik, u ime i za račun Općine, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,
- podatke o poslovnom prostoru (mjesto, ulica, kućni broj, položaj u zgradi i površina),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine te rokovi plaćanja,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnoga prostora u zgradi, obratiti Općini i sudjelovati u istima.

### Članak 18.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuje ga zakupnik i općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 dana po primitku odluke iz članka 15. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 16. stavka 1. i 3. ove Odluke.

### Članak 19.

Općina, kao zakupodavac, jedan primjerak sklopljenog ugovora o zakupu obvezno dostavlja nadležnoj poreznoj upravi u roku od petnaest dana od njegovog sklapanja.

### Članak 20.

Prilikom predaje poslovne prostorije 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 kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora u posjed zakupniku.

### Članak 21.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno, zakupnik može poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup ali samo na temelju posebne suglasnosti općinskog načelnika uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka stanovnika Općine, a što se uređuje Ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Općine.

Zakupniku iz članka 5. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju navedenih uvjeta, dati taj poslovni prostor u podzakup.

#### Članak 22.

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

U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom iz članka 21. stavka 1. raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

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

#### Članak 23.

Općina kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijanju, ako nije drugačije ugovoreno.

### VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

#### Članak 24.

Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno ili određeno vrijeme, s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu sadrži klauzulu o obvezi Općine da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pismeno obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

#### Članak 25.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana i otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

#### Članak 26.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili Zakonom.

#### Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen sukladno ovoj Odluci otkazuje se putem javnog bilježnika.

### IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

#### Članak 28.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke.

Na prijedlog općinskog načelnika sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Općinsko vijeće.

Popis poslovnih prostora javno se objavljuje.

**Članak 29.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku koji nema sklopljen ugovor o zakupu te koji sukladno odredbama ove Odluke i Zakona koristi poslovni prostor za dopuštenu djelatnost u najmanjem trajanju od pet godina, izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, ako Zakonom nije drugačije propisano.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se općinskom načelniku odnosno Općinskom vijeću, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Općine.

**X. PRIJELAZNA I ZAVRŠNA ODREDBA****Članak 30.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o visini iznosa zakupnine poslovnog prostora prema namjenama u vlasništvu Općine Ferdinandovac („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 1/98), Odluka o uvjetima i postupku javnog Natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Društvenom domu u Brodiću („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 2/98) i Odluka o visini iznosa zakupnine poslovnog prostora prema namjenama u vlasništvu Općine Ferdinandovac („Službeni glasnik Koprivničko - križevačke županije“ broj 9/00).

**Članak 31.**

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

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE FERDINANDOVAC

KLASA: 372-03/16-01/01  
URBROJ: 2137/15-16-1  
Ferdinandovac, 14. rujna 2016.

PREDSJEDNIK:

**Vjekoslav Čordašev, prof.**