



REPUBLIKA HRVATSKA
KARLOVAČKA ŽUPANIJA



GRAD OZALJ

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/08-01/02
URBROJ: 2133/05-01-08-1
Ozalj, 02. lipnja 2008.g.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 91/96, 124/97 i 174/04) i članka 28. Statuta Grada Ozlja („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 1/06-pročišćeni tekst), Gradsko vijeće grada Ozlja, na svojoj 21. sjednici održanoj dana 02. lipnja 2008. godine donijelo je

ODLUKU o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Ozlja

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se načini upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Ozlja (u daljem tekstu: Grad), zasnivanje i prestanak zakupa, te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o poslovnom prostoru, smatraju se poslovne zgrade i, poslovne prostorije.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje u pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju poseban glavni ulaz.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 3.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada upravlja Poglavarstvo Grada Ozlja (u daljem tekstu: Poglavarstvo) na prijedlog Odjela za financije i gospodarstvo u čijoj nadležnosti je gospodarenje poslovnim prostorima i provedba odluka Poglavarstva (u daljem tekstu: Odjel).

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke Poglavarstvo:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. odlučuje o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnog prostora sukladno članku 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (u daljem tekstu: Zakon),

6. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
7. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
8. provodi postupak po raspisanom natječaju,
9. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
10. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
11. odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup:

- sukladno članku 6.a stavku 1. Zakona,
- putem javnog natječaja (u daljem tekstu: natječaj).

Članak 6.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok od 15 godina o čemu odlučuje Poglavarstvo donošenjem Zaključka o raspisivanju natječaja.

Članak 7.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. vrijeme na koje se prostor daje u zakup,
4. rok za podnošenje pismenih ponuda,
5. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o registraciji pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje po stavku 3. članka 6.a Zakona, imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status, (branitelji)
6. sadržaj ponuda,
7. kriterij za odabir najpovoljnije ponude,
8. odredbu o dostavi dokaza o podmirenim svim financijskim obavezama Gradu i gradskim komunalnim društvima,
9. rok donošenja odluke o najpovoljnijem ponuđaču,
10. datum, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

Članak 8.

Natječaj se provodi na temelju usmenog javnog nadmetanja ili dostavom pismenih ponuda predanih putem pošte ili osobno o čemu odlučuje Poglavarstvo.

Ako se natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Gradsko poglavarstvo uz odluku o raspisivanju natječaja donosi rješenje o imenovanju povjerenstva za provedbu javnog nadmetanja.

Rok za podnošenje ponuda je minimalno osam, a maksimalno petnaest dana od dana objave natječaja.

Članak 9.

Učesnici u usmenom javnom nadmetanju, prije početka nadmetanja, obavezni su dostaviti Povjerenstvu dokaze iz članka 7. stavka 1. točke 5., 6. i 8. ove Odluke.

Navedene dokaze i isprave Povjerenstvo zadržava do okončanja postupka odabira.

Učesnik u nadmetanju koji ne dostavi dokaze iz stavka 1. ovog članka ne može sudjelovati u natječaju.

Članak 10.

Prije početka usmenog javnog nadmetanja predsjedavajući Povjerenstva zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet.

Ukoliko Povjerenstvo utvrdi, da neko od nazočnih natjecatelja ili opunomoćenika nije na nesumnjiv način dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz nadmetanja.

Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz natječaja, te nakon što isto zapisnički utvrdi, predsjedavajući Povjerenstva otvara postupak usmenog javnog nadmetanja.

Postupak nadmetanja može se održati samo ako sudjeluju najmanje dva natjecatelja za isti poslovni prostor.

Članak 11.

Povjerenstvo provodi usmeno nadmetanje na način, da natjecatelji usmeno jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, (s time da ponuda na početni iznos zakupnine ne može biti niža od one koju utvrdi Poglavarstvo).

Ukoliko natjecatelji u nadmetanju narušavaju red i disciplinu, Povjerenstvo ima pravo donijeti odluku o prekidu nadmetanja.

Nakon što svi natjecatelji daju svoju ponudu, Povjerenstvo utvrđuje koji je ponuđač ponudio najviši iznos zakupnine.

Najpovoljnija ponuda je ona koju u tri navrata Povjerenstvo utvrdi kao najvišu.

Članak 12.

Pismene ponude se otvaraju na javnom otvaranju ponuda koje provodi Poglavarstvo najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda zapisnički se utvrđuje:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj pristiglih ponuda
3. da li su ponude predane u roku,
4. identitet prisutnih natjecatelja ili identitet opunomoćenika po ovjerenoj punomoći.

Članak 13.

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

Na javnom otvaranju ponuda ne ocjenjuje se valjanost ponude i priloženi dokazi.

Članak 14.

Na temelju pristiglih ponuda, Poglavarstvo utvrđuje listu natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te zapisnički konstatira koje su ponude najpovoljnije prema visini ponuđene mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva natjecatelja ponudila jednak, najviši iznos mjesečne zakupnine, te da u svim drugim elementima odgovaraju uvjetima natječaja, najpovoljnija ponuda odrediti će se izvlačenjem.

Zakašnjele i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

U znak prihvatanja pravilnosti postupka otvaranja ponuda, prisutni natjecatelji potpisuju Zapisnik.

Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Poglavarstvo sukladno Zakonu.

Članak 16.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 8 dana od donošenja Odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim sudionicima natječaja, navodi se iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji natjecatelj ponudio.

Natjecatelj ima pravo prigovora Poglavarstvu u roku od 8 dana od dana prijema Odluke ukoliko smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatra da postupak nije pravilno proveden.

Članak 17.

Osobe iz stavka 3. članka 6.a i stavka 3. članka 35. Zakona koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su u roku od 8 dana od dana dostave obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti da li žele koristiti pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

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

Članak 18.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani natjecatelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan natjecatelj, natječaj će se ponoviti.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 19.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane
3. podatke o prostoru u zgradi u kojoj se isti nalazi (mjesto u zgradi, površina u m)
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku prostor u posjed,
5. datum početka obavljanja djelatnosti,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreza i naknade vezane uz korištenje prostora,
10. odredbe o vremenu na koje je ugovor zaključen,
11. odredbe o obvezi zakupnika da ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iza natječaja,
12. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup, ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom,
13. iznos zakupnine, način i rok početka plaćanja i plaćanja,
14. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovno prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
15. odluku o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpise ugovornih strana,
17. odredbu da se sastavni dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

18. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u kojem se unose podaci stanja poslovnog poslova, a koji je sastavni dio Ugovora.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 20.

Namjenu poslovnog prostora na prijedlog Odjela, određuje Poglavarstvo, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu sa prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinačnog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanje potreba stanovništva.

Članak 21.

Poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocjeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala elemente iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

VI. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 22.

Početnu zakupninu za prostor koji se daje u zakup određuje Poglavarstvo svojom Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Članak 23.

Sredstva zakupnine sredstva su Proračuna Grada i namjenski se troše za održavanje objekata u vlasništvu Grada.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 15. u mjesecu za tekući mjesec.

VII. PRAVA I OBAVEZE ZAKUPNIKA

Članak 24.

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

Zakupnik koji ne zaključi Ugovor o zakupu sukladno članku 6.a stavku 1. Zakona dužan je poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari u ugovornom roku.

Članak 25.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i manjih investicijskih popravaka, kao i svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Vrijednost nužnog investicijskog održavanja iz stavka 1. utvrđuje Poglavarstvo na zahtjev zakupnika.

Članka 26.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u visini koja se određuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade, odnosno u visini koje odredi Poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 27.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

1. rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovoren zaključen,
2. pravo zakupnika na povrat uložениh, a ne amortiziranih ulaganja, ukoliko Poglavarstvo otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova iz razloga utvrđenih člankom 38. st.1. točkom 3. i 6. Odluke,
3. da zakupnik nema pravo na povrat uložениh, a ne amortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora,
4. da zakupnik nema pravo na povrat uložениh, a neamortiziranih sredstava ukoliko je do raskida ugovornih odnosa došlo iz razloga utvrđenih člankom 30. st. 1. točkama 1., 2., 4. i 5.

Članak 28.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim poslom fizičkim i pravnim osobama.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovornog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

Članak 30.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, u slučajevima propisanim zakonom i ukoliko zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca:

1. koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. u roku od 15 dana od dana prijema opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca, ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
3. tijekom trajanja zakupa Poglavarstvo, Odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
4. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. izda dio ili cijeli poslovni prostor drugima u podzakup protivno Ugovoru,
6. da se zgrada ili poslovni prostor mora srušiti radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.

Članak 31.

U slučaju da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu, Poglavarstvo može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni slijedeće uvjete:

1. u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i drugih troškova,
2. u slučaju nekoristenja prostora, započne sa korištenjem prostora,
3. u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca isprazni prostor od bespravnog korisnika,

Članak 32.

Ugovor o zakupu prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima iz stavka 2. ovog članka.

Ugovor o zakupu neće prestati u slučaju smrti zakupnika, ako bračni drug i djeca zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka smrti zakupnika javnobilježničkom izjavom utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obaveze zakupnika.

U prava i obaveze zakupnika iz stavka 2. ovog članka može stupiti samo nasljednik koji ispunjava uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru („Službeni glasnik“ Grada Ozlja broj 2/95).

Članak 34.

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Službenom glasniku“ Grada Ozlja.

**Predsjednik Gradskog vijeća:
Dane Ugarković**