



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA FERIČANCI
OPĆINSKO VIJEĆE**

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora («Narodne novine», broj 91/96., 124/97. i 174/04.) i članka 29. Statuta Općine Feričanci («Službeni glasnik Općine Feričanci», broj 50/06.), Općinsko vijeće Općine Feričanci na 02.. sjednici od 15. srpnja 2009. godine , d o n i j e l o

O D L U K U
o davanju u zakup poslovnih prostorija
u vlasništvu Općine Feričanci

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti, način i postupak provođenja natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Feričanci.

Članak 2.

Poslovnom prostorijom u smislu ove Odluke smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Članak 3.

Poslovne prostorije u vlasništvu Općine Feričanci razvrstane su u položajne zone kako slijedi:

- I ZONA – ova zona obuhvaća poslovne prostorije u objektima koji se nalaze u udaljeni maksimalno do 100 metara od strogog centra,
- II ZONA – ova zona obuhvaća poslovne prostorije u objektima koji se nalaze izvan centra pojedinih naselja Općine Feričanci.

Članak 4.

Poslovne prostorije mogu se davati u zakup pravnim i fizičkim osobama prema namjeni koju određuje Općinski Načelni Općine Feričanci.

Članak 5.

Poslovne prostorije daju se u zakup na rok do 5 (pet) godina.

II. PROVOĐENJE NATJEČAJNOG POSTUPKA

Članak 6.

Poslovne prostorije u vlasništvu Općine Feričanci daju se u zakup putem javnog natječajja.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Feričanci i putem dnevnog tiska.

Članak 7.

Natječaj sadrži :

- naziv tijela koje raspisuje natječaj,
- lokaciju poslovnih prostorija (mjesto, ulica i broj),
- površinu poslovnih prostorija u m²,
- namjenu korištenja poslovnih prostorija,
- početni iznos zakupnine,
- iznos jamčevine,
- vrijeme na koje se daju u zakup poslovne prostorije,
- mjerilo za ocjenu ponude,
- popis dokumentacije koja se prilaže uz ponudu,
- rok za podnošenje ponuda,
- naziv tijela kojem se podnose ponude.

III. NATJEČAJNI UVJETI I MJERILA ZA ODABIR

Članak 8.

U natječajnom postupku ponuditelji su obavezni zadovoljiti uvjete pravne i financijsko-gospodarske sposobnosti.

Članak 9.

Pravnu sposobnost ponuditelj dokazuje dostavom najmanje sljedećih

dokumenata :

- a) izvotka iz sudskog registra ili obrtnice,
- b) potvrde nadležnog suda da odgovorna osoba ponuditelja nije pravomoćno osuđivana za kaznena djela povezana s predmetnom djelatnošću u posljednjih 5 (pet) godina.

Financijsko gospodarsku sposobnost ponuditelj dokazuje dostavom najmanje :

- a) podataka o bonitetu i solventnosti (BON-1 i BON -2), ne starije od 30 dana od dana dostave,
- b) potvrde o stanju dugovanja prema Općini Feričanci.

Članak 10.

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

Iznos zakupnine utvrđuje se po m² poslovne prostorije za pojedinačnu zonu , ovisno o položaju, lokaciji, opremljenosti komunalnom infrastrukturom i sl. I to:

- I ZONA – Od 3 – 7 EUR-a po m² (protuvrijednost u kunama)
- II ZONA - od 2 – 5 EUR-a po m² (protuvrijednost u kunama)

Članak 11.

Iznimno, zakupodavac će dosadašnjem zakupniku poslovnih prostorija koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako dosadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovog članka.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostorija imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

IV. KOMISIJA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORIJA

Članak 12.

Natječaj objavljuje, provodi i utvrđuje rezultate Komisija za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu : Komisija).

Članak 13.

Komisiju imenuje Općinski Načelnik Općine Feričanci na rok od 4 (četiri) godine.

Članak 14.

Komisija ima predsjednika, zamjenika predsjednika i 3 člana.

Članak 15.

Komisija utvrđuje početni iznos zakupnine na temelju minimalnog iznosa zakupnine za predmetnu položajnu zonu.

U slučaju korištenja poslovnog prostora u namjene od posebnog interesa za Općinu Feričanci, Općinsko Načelnik može izuzetno, na prijedlog Komisije, odobriti utvrđivanje početnog iznosa zakupnine u iznosu nižem od iznosa koji se utvrdi primjenom ove Odluke.

Članak 16.

Sudionici u nadmetanju dužni su položiti prije početka nadmetanja jamčevinu u visini 10% od početnog iznosa zakupnine.

Sudioniku koji ne uspije u nadmetanju vraća se odmah položena jamčevina.

Članak 17.

Na sjednici koja se mora održati odmah po isteku roka za podnošenje ponuda Komisija će otvoriti pristigle ponude redoslijedom njihova zaprimanja.

Ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda, kao i nepotpune ponude, neće se razmatrati.

Ponuditelji imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Članak 18.

Sjednica Komisije može se održati ako joj prisustvuje većina članova.

Odluke Komisije su punovažne ako je za njih glasala većina od ukupnog broja članova Komisije.

O radu Komisije vodi se zapisnik kojeg potpisuju svi članovi Komisije i zapisničar.

Članak 19.

Rješenje kojim utvrđuje ponuditelja s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu, odnosno odluku o poništenju natječaja donosi Komisija.

V. ZAKLJUČIVANJE UGOVORA O ZAKUPU**Članak 20.**

Na temelju Rješenja iz članka 19. ove Odluke Općinsko Načelnik Općine Feričanci zaključuje Ugovor o zakupu poslovnih prostorija.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određene poslovne prostorije na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija obvezno sadrži ove odredbe :

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnim prostorijama,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnim prostorijama,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
- rok predaje poslovnih prostorija zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 21.

U slučaju da ponuditelj koji je Rješenjem iz članka 19. odabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora, Općinski Načelnik Općine Feričanci ovlašten je ugovor zaključiti sa sljedećim najpovoljnijim sposobnim ponuditeljem koji je sudjelovao u natječajnom postupku.

Ponuditelj iz stavka 1. ovog članka gubi pravo na povrat jamčevine.

VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 22.

Zakupnik ne smije useliti u poslovnu prostoriju prije zaključivanja ugovora s Općinom Feričanci kao zakupodavcem.

Članak 23.

Zakupnik je obvezan useliti u poslovnu prostoriju u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora o zakupu poslovnih prostorija.

Zakupnik je obvezan u roku od 30 dana od dana useljenja u poslovne prostorije započeti s obavljanjem djelatnosti navedene u ugovoru.

Rokove utvrđene u stavcima 1. i 2. ovog članka Općinski Načelnik na prijedlog Komisije može produžiti samo iz opravdanih razloga. Opravdanim razlozima smatra se nužna adaptacija poslovnog prostora za koju je nadležno tijelo pribavilo stručno mišljenje.

Stručno mišljenje sadrži :

- opravdanost nužne adaptacije,
- opis potrebnih radova,
- vrijednost radova,
- rok za izvođenje radova.

Članak 24.

Prilikom predaje zakupniku poslovne prostorije prije useljenja, nakon adaptacije i nakon prestanka zakupodavnog odnosa, Komisija sastavlja poseban zapisnik u koji unosi podatke o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor i pripadajući uređaji.

Zapisnik potpisuju Komisija i zakupnik.

Članak 25.

Iznos zakupnine utvrđuje se u kunama, a zakupnina se plaća do 20. dana u mjesecu za protekli mjesec.

U slučaju da za provođenje poslovnih prostorija namjeni zakupnik prema stručnom mišljenju iz članka 24. stavka 3. mora uložiti znatnija sredstva, a čime se trajnije pridonosi kvaliteti poslovnih prostorija, Općinsko Načelnik može dio ili cjelokupno ulaganje priznati kroz oslobađanje od plaćanja dijela ugovorene zakupnine.

Članak 26.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnih prostorija.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.

Članak 27.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnih prostorija koja je sam prouzročio ili svih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorijama.

Članak 28.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnih prostorija kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina namjena ili vanjski izgled poslovnih prostorija.

Članak 29.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja poslovnih prostorija ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Članak 30.

Zakupnik nema pravo poslovne prostorije ili dio poslovnih prostorija dati u podzakup.

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

Članak 32.

Zakupodavac može jednostrano otkazati Ugovor o zakupu uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca :

- ako zakupnik ne plati zakupninu uzastopno tri mjeseca ili u tijeku jedne godine četiri puta, a po početku 15 dana od dostave pismene opomene,
- ako se ne useli u poslovne prostorije u roku od 30 dana od dana zaključivanja ugovora,
- ako zakupnik u roku od 30 dana ne počne obavljati djelatnosti navedene u ugovoru,
- zbog nekorištenja poslovnog prostora prema namjeni navedenoj u ugovoru ili neobavljanja djelatnosti duže od tri mjeseca,
- zbog ispuštanja otpadnih voda i kemikalija u većim količinama od dopuštenih,
- zbog nepoštivanja propisa o javnom redu i miru,
- zbog nepoduzimanja mjera na redovnom tekućem održavanju poslovnog prostora,
- zbog nepridržavanja mjera o zaštiti života i zdravlja ljudi i imovine,
- ako zakupnik poslovne prostorije da u podzakup ili na drugi način svoja prava i obveze iz ugovora o zakupu prenese na drugu osobu bez suglasnosti zakupodavca.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

Stručne i administrativne poslove za Komisiju obavlja Odjel za općinsku samoupravu i upravu Općine Feričanci.

Članak 34.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenom glasniku Općine Feričanci

Klasa : 370-01/09-01/02
Urbroj : 2149-03-09/01-02
Feričanci, 15. srpnja 2009.

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG
VIJEĆA:**

Ivan Marunica

