



**REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
OPĆINA SVETI ILIJA
OPĆINSKO VIJEĆE**

KLASA: 372-03/24-01/01
URBROJ: 2186-08-03-24-1
Sveti Ilija, 12.03.2024. godine

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 112/18), članka 30. Statuta Općine Sveti Ilija („Službeni vjesnik Varaždinske županije”, br. 5/18, 36/20 i 33/21), Općinsko vijeće Općine Sveti Ilija na 16. sjednici održanoj 12.03.2024. godine, donijelo je

O D L U K U
o uvjetima i postupku natječaja za davanje
u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu
Općine Sveti Ilija

I. OPĆA ODREDBA

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se uvjeti i nadležna tijela za provedbu postupka javnog natječaja te zaključenja ugovora za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Sveti Ilija (u daljnjem tekstu: poslovni prostori).

II. JAVNI NATJEČAJ

Članak 2.

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja.

Članak 3.

Izuzetno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u sljedećim slučajevima:

1. kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske,

odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

2. kada Općina Sveti Ilija kao zakupodavac da pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine Sveti Ilija za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji Općinom Sveti Ilija 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, u skladu s odredbom čl. 4. ove odluke

Članak 4.

Iznimno od odredbe čl. 2. ove odluke, zakupnik pisani zahtjev iz čl.3. t.2. ove Odluke podnosi Općini Sveti Ilija najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Općina Sveti Ilija dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili zakupnika pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 1. ovoga članka, Općina Sveti Ilija pisanim putem obavijestit će zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, a za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz članka 3. t.2. najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Sveti Ilija kao zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 5.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora obavezno sadrži:

- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan,

površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),

- djelatnost koju je moguće u poslovnom prostoru obavljati,
- početni iznos mjesečne zakupnine
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- posebne uvjete (npr. obveza uređenja).

U javnom natječaju objavljuje se: rok za podnošenja ponuda, koji rok ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja, način podnošenja ponuda, rok u kojem će ponuditelj biti obaviješten o rezultatu natječaja te mogućnost uvida u ponude.

Članak 6.

U svrhu provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija načelnik utvrđuje uvjete natječaja, objavljuje ga u lokalnom tjednom listu i web stranici Općine, imenuje Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

III. IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Članak 7.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo otvara ponude i sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Neprikladne i nepotpune povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se podnositelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

Članak 8.

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

Članak 9.

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

Članak 10.

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

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 11.

U skladu s prijedlogom iz članka 9. i po obavijesti o prvenstvenom pravo na sklapanje ugovora iz članka 10. ove Odluke, načelnik, u ime i za račun Općine Sveti Ilija sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskom korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine, rokovi plaćanja, plaćanje dvomjesečne zakupnine unaprijed kod sklapanja ugovora, pretpostavke i način umanjenja zakupnine, mogućnosti promjene visine zakupnine
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
10. odredbe o obvezi plaćanja poreza (u skladu sa zakonom)
11. odredbe o obvezi održavanja prostora
12. odredbu o korištenju i naknadi za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te

zajedničkih usluga u zgradi

13. odredbu o zabrani davanja u podzakup poslovnog prostora

14. odredbu o prestanku ugovora, otkaznom roku,

15. odredbu o načinu predaje i preuzimanja poslovnog prostora u posjed

16. odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade i ostalih troškova za korištenje poslovnog prostora

17. podmirenju troškova nastalih oštećenjem poslovnog prostora ili zgrade te okoliša zgrade

18. odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa

19. po potrebi i druge odredbe.

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

Članak 12.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 13.

Općina ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini Sveti Ilija, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

V. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

Članak 14.

Ugovor o zakupu sklapa se u pravilu na određeno vrijeme na 5 godina ili na drugi vremenski određeni rok ili rok odrediv prema nastupu okolnosti od interesa za Općinu, a prestaje istekom roka na koji je sklopljen.

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 obavijestiti zakupnika najmanje 60 dana prije prestanka ugovora.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje na temelju

otkaza danom isteka otkaznoga roka.

Otkazni rok je vrijeme između dana dosta
ve otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sukladno ovoj odluci otkazuje se putem javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu Općina može otkazati u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa u slučajevima predviđenim zakonom.

Ugovor o zakupu svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom.

VI. ZAKUPNINA

Članak 15.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na natječaju. Zakupnina se plaća unaprijed, do svakog 10-og u mjesecu.

Članak 16.

Za poslovne prostore na području Općine Sveti Ilija početna najmanja mjesečna zakupnina iznosi 2,38 eura i 0,53 eura za skladišni prostor, a ista se može ako je to ekonomski opravdano utvrditi i u početnom većem iznosu na temelju procjene ovlaštenog vještaka.

Za poslovne prostore izvan područja Općine Sveti Ilija početna mjesečna zakupnina jednaka je početnoj zakupnini koja po četvornom metru, za djelatnost jednake vrste, u jednakoj zoni naseljenog mjesta, naplaćuje jedinica lokalne samouprave na području na kojem se poslovni prostor nalazi.

Članak 17.

Dvomjesečna zakupnina uplaćena kod sklapanja ugovora obračunava se za zadnja dva mjeseca zakupa poslovnih prostorija.

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 18.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 19.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Općine Sveti Ilija ("Službeni vjesnik Varaždinske županije br. 69/13").

Članak 20.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Varaždinske županije.“

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Dean Hrastić, dipl.ing.



