

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11) i članka 27. Statuta Općine Podravske Sesvete („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 5/13), Općinsko vijeće Općine Podravske Sesvete, na 8. sjednici održanoj 16. lipnja 2014. donijelo je

O D L U K U

o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podravske Sesvete

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podravske Sesvete (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podravske Sesvete (u daljnjem tekstu: Općina) kao i poslovnog prostora na kojem Općina ima pravo raspolaganja i korištenja.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto. Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti 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.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom općinski načelnik Općine Podravske Sesvete (u daljnjem tekstu: općinski načelnik):

1. utvrđuje elemente za određivanje visine zakupnine, odlučuje o stupnju prava i obveza dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke,
2. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora do 70.000,00 kuna,
3. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
4. obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

II. DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 4.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje općinski načelnik.

Članak 5.

Poslovni prostor u središtu naselja Podravske Sesvete (zgrada Općine i okolni prostor) namijenjen je javnim službama za:

1. knjižnice,
2. galerije,
3. turističke i agencijske djelatnosti,
4. bankarske i poštanske poslovnice,
6. potrebe zdravstva,
7. osobne usluge,
8. zanatske djelatnosti koje su neposredno vezane za prodaju svojih usluga individualnom kupcu i slično.

Članak 6.

Za promjenu ili dopunu djelatnosti u poslovnom prostoru odluku donosi općinski načelnik i o tome sklapa izmjene i dopune ugovora sa zakupnikom.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 7.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) ako zakonom nije drugačije propisano.

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u tisku i na oglasnoj ploči Općine.

Natječaj za zakup poslovnog prostora provodi općinski načelnik.

Članak 8.

Uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se posebnom odlukom Općinskog vijeća za svaki pojedini poslovni prostor.

Članak 9.

Općinski načelnik može odobriti nastavak zakupa dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima zakupnika), ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za dosada ugovorenu djelatnost,
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom slijedu (rješenje o registraciji nadležnog trgovačkog suda).

Članak 10.

Pored uvjeta utvrđenih člankom 8. ove Odluke zakupnik i podzakupnik moraju ispuniti i slijedeće uvjete:

1. u pogledu obavljanja djelatnosti, uskladiti obavljanje djelatnosti sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
2. podmiriti zakupodavcu dospjela, a nepodmirena potraživanja zakupnine, kamate i ostale troškova za poslovni prostor.

Članak 11.

Za poslovni prostor u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti te za uredski prostor, veći od 100 m², može se prilikom natječaja odrediti da ugovor o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor) može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Članak 12.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora od strane Općine, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Za poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup, poslovni prostor ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 13.

Ugovorom se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži u pravilu:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 14.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i mora biti potvrđen (solemiziran) po javnom bilježniku. Ugovor u ime zakupodavca potpisuje općinski načelnik.

Članak 15.

U slučaju da zakupodavac otkáže ugovor, općinski načelnik može sklopiti nagodbu ako zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni slijedeće uvjete:

1. podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova,
2. isprazni prostor od bespravnog korisnika u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti zakupodavca.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 16.

Visina zakupnine ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene odlukom općinskog načelnika.

Članak 17.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po m² korisne površine.

Članak 18.

Zakupnina za djelomično uređeni poslovni prostor iznosi 75% zakupnine iz članka 17. ove Odluke. Zakupnina za neuređeni poslovni prostor iznosi 50% zakupnine iz članka 17. ove Odluke.

Članak 19.

Uređeni poslovni prostor je uređena korisna površina poslovnog prostora.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Ugovor se sklapa u trajanju od najmanje jedne do najviše deset godina, ako Zakonom nije drugačije određeno.

Članak 21.

Primopredaja poslovnog prostora obavlja se zapisnički u stanju u kojem se nalazi poslovni prostor i uređaji u vrijeme primopredaje.

Zakupnik se ne smije useliti u poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora i potpisivanja zapisnika o primopredaji

Članak 22.

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

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojim se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 23.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan mjesečno redovito plaćati troškove i usluge isporučiteljima energije i usluga (struja, voda, plin i drugo) prema primljenim računima o potrošnji koji moraju glasiti na zakupnika (u daljnjem tekstu: troškovi).

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

U slučaju prestanka ugovora zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine, odnosno ako nije drukčije bilo regulirano ugovorom koji je prestao.

Članak 25.

Ugovor prestaje na način propisan zakonom i ovom Odlukom.

Članak 26.

Zakupodavac može otkazati ugovor odlukom općinskog načelnika u svako doba bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pismene opomene zakupodavca, zakupnik:

1. koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ne plati u roku od petnaest dana od priopćenja opomene dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca,
3. vrši preinake poslovnog prostora bez odobrenja zakupodavca,
4. izdaje dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup suprotno ugovoru.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 27.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 28.

Na pravo prvenstva zasnivanja zakupa, te prava i obveze ugovornih stranaka koje nisu pripisane ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 29.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podravske Sesvete („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 4/10).

Članak 30.

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

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PODRAVSKE SESVETE

KLASA: 406-01/14-01/10

URBROJ: 2137/24-14-1

Podravske Sesvete, 16. lipnja 2014.

**PREDSJEDNIK:
Branko Rođak**