Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15, 112/18) i članka 31. Statuta Općine Perušić („Županijski glasnik“ Ličko senjske županije, br. 7/13, 5/18, 7/20), Općinsko vijeće Općine Perušić na sjednici održanoj dana 23. veljače 2021. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Općine Perušić**

1. **OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se:

* zasnivanje i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Perušić,
* međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika,
* ugovor o zakupu,
* prestanak zakupa i druga pitanja u svezi sa zakupom poslovnih prostora,
* kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Općine dosadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima.

Članak 2.

Poslovnim prostorima, sukladno Zakonu smatraju se:

* poslovne zgrade,
* poslovne prostorije.

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

Poslovnom prostorijom smatra 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.

Članak 3.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

1. **ZASNIVANJE ZAKUPA**

Članak 4.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama Zakona i ove Odluke upravlja Općinski načelnik.

Članak 5.

U obavljanju poslova iz odluke Općinski načelnik;

* odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
* utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora,
* raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
* utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
* imenuje Povjerenstvo od tri (3) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju,
* odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
* daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
* odobrava uređenje poslovnog prostora,
* odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
* odlučuje o povratu uloženih sredstava zakupnika,
* odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
* odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
* odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 6.

Zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom o zakupu koji se sklapa u pisanom obliku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od jedne godine.

Ugovor o zakupu ne može se sklopiti sa fizičkm ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini, osim u slučaju ako joj je odobrena odgoda plaćanja, sukladno posebnim propisima.

Člnak 7.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine daju se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno, Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina Perušić s Republikom Hrvatskom odnosno jedinicama područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu Općine te udrugama na svom području ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana te se isti može dati neposrednom pogodbom u zakup bez naknade ili po cijeni manjoj od cijene utvrđene u Odluci Općinskog vijeća.

Članak 8.

Općinski načelnik će sadašnjem zakupniku poslovnog prosotra koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili na zahtjev zakupnika, najkasnije šezdeset (60) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od jedne (1) godine.

Ako postojeći zakupnik ne prihvati ponudu najkasnije tridest (30) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, raspisati će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u predmetnom poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Članak 8.

Prije raspisivanja javnog natječaja, zapisnikom će se utvrditi opće stanje i opremljenost prostora;

* stanje podova, zidova, stropova, vanjske i unutarnje stolarije, stanje sanitarng čvora, vodovodnih i elektroinstalacija, stanje brojila struje i vode.

1. **POSTUPAK DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA I ZAKUP**

Članak 9.

Općinski načelnik, sukladno Zakonu i ovoj Odluci, donosi Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine i imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od tri (3) člana.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka ove Odluke će prikupljati ponude po objavljenom javnom natječaju, otvarati ponude te obavljati pregled i usporedbu istih i dati prijedlog Općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 10.

Natječaj za zakup poslovnih prostora obvezno se objavljuje na oglasnoj ploči Općine i na internet stranici Općine.

Natječaj iz prethodnog stavka sadrži:

* podatke o poslovnim prostorima koji se daju u zakup (adresa, površina, stanje poslovnog prostora),
* rok davanja u zakup,
* početnu visinu mjesečne zakupnine po m2 za svaki poslovni prostor koji se daje u zakup,
* vrijeme trajanja natječaja,
* obvezu dostave podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe,
* način podnošenja ponuda za zakup poslovnih prostora.
* visinu i način polaganja jamčevine za sudjelovanje u natječaju i broj računa (IBAN) na koji se uplaćuje jamčevina,
* dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
* vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
* vrijeme koje se ponuditeljima određuje za uvid u stanje poslovnih prostora koji se daju u zakup,
* naznaku zabrane sklapanja ugovora o zakupu s fizičkim ili pravnim osobama koje imaju dospjele nepodmirene obveze prema Općini, ukoliko im po posebnim propisima nije odobrena odgoda plaćanja obveza,
* odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, a na trošak zakupodavca,
* ostale odredbe.

Članak 11.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po m2 površine mjesečno u kunama.

**Članak 12.**

Visina početne zakupnine za poslovni prostor bez obzira koja će se djelatnost u njemu obavljati, određuje se u iznosu od 25,00 kn po m2 mjesečno, a za skladišni prostor 12,50 kn po m2 mjesečno.

Članak 13.

Natječaj za zakup poslovnih prostora provodi se prikupljanjem pisanih ponuda. Ponude se dostavljaju Povjerenstvu u pisanom obliku ili osobno u pisarnicu Općine u zatvorenoj omotnici s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora – NE OTVARATI!“, adresom naručitelja i adresom ponuditelja.

Uz ponudu ponuditelji moraju priložiti dokaz o uplaćenoj jamčevini i dokaze o ispunjavanju natječajem traženih uvjeta te presliku osobne iskznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku rješenja o obrtu ili izvod iz sudskog registra za pravnu osobu.

Pod dokazom o uplaćenoj jamčevini podrazumijeva se dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena u Proračun Općine Perušić.

Pravne osobe pored isprave o upisu u odgovarajući registar moraju priložiti:

* potvrdu Porezne uprave o plaćanju svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
* dokaz o solventnosti,

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od osam (8) dana računajući od prvog sljedećeg dana od objave natječaja na oglasnoj ploči i internet stranici Općine.

Članak 14.

Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u visini trostrukog iznosa polazne mjesečne zakupnine i uplaćuje se u Proračun Općine Perušić.

Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine i obračunava kod zaključenja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od svoje ponude gubi pravo povrata jamčevine, a natječaj se može ponoviti.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Članak 15.

Ponude za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine otvaraju se na javnoj sjednici Povjerenstva u vrijeme i na mjestu označenom u natječaju.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik kojeg potpisuju članovi Povjerenstva, zapisničar i nazočni ponuditelji, odnosno njihovi opunomoćenici.

Članak 16.

Na početku sjednice na kojoj se otvaraju ponude za zakup Povjerenstvo uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuje njihov identitet.

Za slučaj da predsjedavajući utvrdi da netko od nazočnih ponuditelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti iz postupka otvaranja ponuda.

U daljnjem tijeku postupka Povjerenstvo utvrđuje koliko je ponuda za zakup poslovnih prostora zaprimljeno, odnosno jesu li sve ponude dostavljene u propisanom roku.

Nakon evidentiranja podataka o svim prispjelim ponudama za zakup poslovnih prostora niti jedna osoba ne može više nazočiti otvaranju ponuda.

Ponude za zakup svakog pojedinog poslovnog prostora otvaraju se i čitaju prema redoslijedu zaprimanja zajedno sa svim podacima i prilozima traženim u natječaju.

Zakašnjele, neuredne ili na drugi način protivno uvjetima natječaja dostavljene ponude se odbacuju.

Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom sjednice.

Zapisnik o otvaranju ponuda potpisuju nazočni članovi Povjerenstva, zapisničar i ponuditelji, odnosno njihovi opunomoćenici.

Članak 17.

Nakon završetka otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra i ocjenjuje ponude s obzirom na uvjete propisane natječajem i ponuđenom iznosu zakupa te sačinjava zapisnik o ocjeni i usporedbi ponuda za zakup i u istom zapisniku daje prijedlog Općinskom načelniku za odabir najpovoljnije ponude.

Članak 18.

Na temelju zapisnika Povjerenstva iz prethodnog članka ove Odluke, Općinski načelnik donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi u roku od petnaest (15) dana od dana zaključenja natječaja o kojoj se izvješćuju svi ponuditelji u roku od osam (8) dana od dana donošenja odluke .

Najpovoljnijom ponudom za zakup poslovnog prostora smatrat će se ona koja uz ispunjavanje natječajnih uvjeta sadrži i najviši iznos mjesečne zakupnine.

Članak 19.

Ako u natječaju sudjeluju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona kojima su uređena prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju natječajne uvjete i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuditelji koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima iz natječaja dužni su u roku od osam (8) dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu po uvjetima najpovoljnije ponude.

Ukoliko se ponudielj ne izjasni u roku od osam (8) dana smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

1. **UGOVOR O ZAKUPU**

Članak 20.

Na temelju Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Općinski načelnik zaključuje ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim se uređuju sva pitanja od važnosti za zakupnika i zakupodavca u konkretnom ugovornom odnosu.

Članak 21.

Poslovni prostor izdan u zakup može se dati u podzakup uz izričitu suglasnost Općinskog načelnika i uz uvjete utvrđene Ugovorom.

Članak 22.

Općina kao zakupodavac dužna je zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu. Ako ugovorom nije utvrđeno stanje u kojem Općina predaje poslovni prostor zakupniku smatra se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje svoje djelatnosti, izuzev ako se ne radi o skrivenim nedostacima.

Članak 23.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane obvezno sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora. Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 24.

Ako Općina poslovni prostor ne preda zakupniku u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu, zakupnik, sukladno Zakonu, ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, odnosno na teret Općine sam dovesti poslovni prostor u stanje prikladno za obavljanje ugovorene djelatnosti, ako to nije učinila Općina nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

Članak 25.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora pod kojim se podrazumijeva čišćenje, sobosliakrski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Članak 26.

Zakupnik za vrijeme trajanja zakupa može pisanim putem od Općine zatražiti suglasnost za ulaganje vlastitih sredstava radi izvođenja popravaka i preinaka na poslovnom prostoru, uz razmjerno sniženje zakupnine.

Uz zahtjev za izdavanje suglasnosti zakupnik je dužan priložiti troškovnik radova, odnosno drugu odgovarajuću dokumentaciju . Općinski načelnik može, prije donošenja odluke o davanju suglasnosti zakupniku za popravke i preinake poslovnog prostora, izvršiti provjeru priložene dokumentacije putem stručne osobe.

Članak 27.

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i odvanja. Izvođenje radova iz prethodnog stavka ovog članka obavlja se na način propisan zakonom .

Članak 28.

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

Članak 29.

Zakupnik je dužan Općini plaćati zakupninu utvrđenu ugovorom mjesečno najkasnije do desetog dana u mjesecu.

1. **PRESTANAK ZAKUPA**

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 31.

Općina može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju, ako:

* zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu korsteći ga bez dužne pažnje
* u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupnik Općini ne plati dospjelu zakupninu,
* zakupnik bez prethodnog dobrenja Općine vrši preinake poslovnog prostora,
* zakupnik izda dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup, bez suglasnosti općinskog načelnika,
* općina iskaže interes za navedeni poslovni prostor.

1. **KUPOPRODAJA POSLOVNIH PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

Članak 32.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku koji obavlja dopuštenu djelatnost i uredno izvršava svoje ugovorne obveze i druge financijske obveze prema Općini, odnosno korisniku koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a poslovni prostor je nastavio koristiti temeljem ranije sklopljenog ugovora kojem je prestala valjanost i koji je za cijelo vrijeme korištenja tog prostora plaćao vlasniku zakupninu i sve troškove koji proizlaze iz korištenja tog prostora.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik koji je poslovni prostor dao u podzakup, odnosno po drugoj osnovi prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu, Općini, zaposlenicima ili dobavljačima, osim ako je sukladno propisima odobrena odgoda plaćanja spomenutih obveza, uz uvjet da se osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 33.

Prodaja poslovnih prostora iz prethodnog članka ove Odluke može se provesti samo na temelju Popisa poslovnih prostora koje Općina namjerava prodati. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Općinsko vijeće posebnom odlukom, a na prijedlog Općinskog načelnika.

Članak 34.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnosi se u roku od devedeset (90) dana od dana objave Popisa poslovnih prosora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 35.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine prodaju se po tržišnoj cijeni.

Sadašnjem zakupniku odnosno korisniku tržišna cijena može se umanjiti za neamortizirana ulaganja sukladno Zakonu, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke utvrditi će tržišnu vrijednost poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

Članak 36.

Plaćanje cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom u roku od tridest (30) dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 37.

Obvezni elementi ugovora kupoprodaji poslovnog prostora na temelju odredbi ove odluke propisani su Zakonom. Ugovor iz prethodnog stavka ovog članka mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Članak 38.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće odnosno Općinski načelnik ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 39.

Na temelju odluke iz prethodnog stavka, Općinski načelnik će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja spomenute odluke, sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 40.

Za slučaj da kupac poslovnog prostora u roku od deset (10) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora prestane u istom obavljati djelaltnost, Općina pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je ista prodana.

1. **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 41.

Svi postupci započeti u predmetima zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršiti će se prema odredbama ove Odluke.

Članak 42.

Na sve što nije uređeno ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („NN“, br. 125/11, 64/15, 112/18).

Članak 43.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup posovnog prostora u vlasništvu Općine Perušić, KLASA: 372-01/11-01/12, URBROJ: 2125-08-1-11-1 od 18. srpnja 2011. godine.

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Županijskom glasniku“ Ličko senjske županije.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Milorad Vidmar

KLASA: 372-03/21-01/09

URBROJ: 2125-08-1-21-1