Na temelju članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 ) te članka 30. Statuta Općine Privlaka („Službeni glasnik Zadarske županije“ broj 05/18) Općinsko vijeće Općine Privlaka je na 16.  sjednici, održanoj dana 13.studenog 2018. godine, donijelo je

**O D L U K U**

**o zakupu poslovnih** **prostora u vlasništvu Općine Privlaka**

**I.**                    **OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora te uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Privlaka.

**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 i 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.

Garaža je prostor za smještaj vozila, a garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Pod sadašnjim zakupnikom sukladno odredbama Zakona smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom sukladno odredbama Zakona smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

**Članak 3.**

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Privlaka daju se u zakup temeljem uvjeta i procedure propisane ovom Odlukom, a u provođenju navedenog općinski načelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup

- odlučuje o namjeni poslovnog prostora

- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora

- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora

- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji je predmet natječaja

- imenuje Povjerenstvo koje će provesti postupak javnog natječaja

- odobrava adaptaciju poslovnog prostora

- odlučuje o prestanku zakupa

- odlučuje o drugim pitanjima vezanim uz zakup poslovnog prostora.

**II.**                  **UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

**Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Privlaka se daje u zakup putem javnoga natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Privlaka, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Privlaka, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Općini Privlaka i 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 na određeno vrijeme do pet godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

**Članak 5.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnih prostora u zakup donosi općinski načelnik.

Javni natječaj se provodi na način da ponuditelji dostave pismene ponude u zatvorenim omotnicama, a temeljem javnog natječaja objavljenog u dnevnom ili tjednom tisku te na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Privlaka.

Najkraći rok za dostavu ponuda je 15 dana od dana objave javnog natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), kojeg imenuje općinski načelnik za svaki natječaj.

Povjerenstvo je sastavljeno od predsjednika i dva člana.

**Članak 6.**

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, oznaka kat. čest., površinu u m2),

- djelatnost (namjenu) koja će se obavljati u poslovnom prostoru

- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup

- zakonsko određenje o ostvarivanju prava prednosti

- početni iznos zakupnine

- iznos jamčevine i broj računa na koji se ona uplaćuje

- pravo sudjelovanja u natječaju

- uputu o sadržaju ponude i dokaze koji se moraju priložiti uz ponudu

- rok za podnošenje i način predaje ponude

- uvjeti natječaja

- naziv i adresu tijela kojemu se ponude podnose

- rok za sklapanje ugovora o zakupu

- mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda.

**Članak 7.**

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj ili fizičkoj osobi koja se natječe (ime i prezime, odnosno tvrtku ili naziv, mjesto i adresu prebivališta, odnosno sjedišta)

- original ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar za pravnu osobu, odnosno original ili ovjerena preslika odobrenja za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu

- potvrda Općine Privlaka o podmirenim svim zakonskim davanjima prema Općini Privlaka

- dokaz o uplaćenoj jamčevini

- naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na natječaj

- naziv djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru

- ponuđeni iznos zakupnine po m2 mjesečno

- dokaz o pravu prednosti ako ono postoji

- kao i ostale tražene dokaze iz teksta javnog natječaja, kojima dokazuju ispunjavanje uvjeta iz javnog natječaja.

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji trebaju se pozvati na pravo prvenstva te dostaviti pravovaljan dokaz o svojem statusu, uz uvjet da ispune sve uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

**Članak 8.**

Ponude za javni natječaj dostavljaju se u Općinu Privlaka, Povjerenstvu za provedbu javnog natječaja u zatvorenoj omotnici s naznakom “Natječaj za zakup poslovnog prostora – s naznakom: - ne otvaraj” preporučenom pošiljkom ili dostavom u pisarnicu, ali bez obzira na način dostave, konačan rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda.

**Članak 9.**

Otvaranje ponuda je, u pravilu, javno te istom mogu prisustvovati ovlašteni predstavnici ponuditelja, osim ukoliko se u natječaju i natječajnoj dokumentaciji izričito napomene da javnog otvaranja neće biti.

O radu Povjerenstva vodi se zapisnik.

Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

**Članak 10.**

Povjerenstvo vrši pregled, ocjenu i usporedbu ponuda, o čemu se vodi zapisnik.

Nepravovremene ponude, ponude podnijete od neovlaštenih osoba i ponude koje ne sadržavaju isprave navedene u natječaju, smatrat će se nepravovaljanima i neće se uzeti u razmatranje, kao ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema Općini Privlaka*,* do dana javnog otvaranja ponuda.

U slučaju da dva ili više ponuditelja, koji ispunjavaju uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine, biti će pozvani na daljnje nadmetanje.

Osobe koje žele ostvariti prvenstveno pravo dužne su sudjelovati u postupku natječaja, istaknuti u ponudi pravo prvenstva, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

  Nakon donesene odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup najpovoljnijem ponuditelju, ukoliko isti odustane od dobivenog poslovnog prostora i sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine, a za predmetni poslovni prostor će se pregovori nastaviti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem, ako ga ima, a ako ne, javni natječaj će se ponoviti.

Na osnovu ocjene pristiglih ponuda Povjerenstvo utvrđuje zaključak o prijedlogu za odabir najpovoljnije ponude i podnosi ga općinskom načelniku, zajedno sa svim pristiglim ponudama i ispravama koje uz njih prilaže radi donošenja konačne odluke.

**Članak 11.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja te je ponudio najveći iznos zakupnine.

**Članak 12.**

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 dana nakon otvaranja ponuda.

Sudionicima javnog natječaja čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina će se vratiti nakon dovršetka natječaja, a najkasnije u roku od 30 dana od izbora najpovoljnijeg ponuditelja.

Sudioniku javnog natječaja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina uračunava se u utvrđeni iznos zakupnine.

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a natječaj za tu lokaciju će se ponoviti, ako nema drugih zainteresiranih ponuditelja koji su sudjelovali u postupku.

**III.**                **ZASNIVANJE ZAKUPA**

**Članak 13.**

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom  o zakupu sklopljenim sa najpovoljnijim ponuditeljem.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini Privlaka, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak snosi zakupnik.

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

**Članak 14.**

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor u zakup, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

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

**IV.**                **PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

**Članak 15.**

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku i stanju utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

**Članak 16.**

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

**Članak 17.**

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja, sukladno uvjetima propisanima Zakonom.

**Članak 18.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću.

**Članak 19.**

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

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

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

**Članak 20.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

**Članak 21.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno.

**V.**                  **PRESTANAK ZAKUPA**

**Članak 22.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:

-              istekom roka utvrđenog ugovorom

-              otkazom.

**Članak 23.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

**Članak 24.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

**Članak 25.**

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

**VI.**              **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 26.**

Na sva pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05. i 41/08, 125/11, 78/15, 29/18.).

**Članak 27.**

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

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**

 **Nikica Begonja**

KLASA

URBROJ

DATUM