

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11) i članka 32. Statuta Općine Kloštar Podravski („Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije“ broj 6/13), Općinsko vijeće Općine Kloštar Podravski na 10. sjednici održanoj 21. svibnja 2014. donijelo je

## O D L U K U

o davanju u zakup poslovnog prostora  
u vlasništvu Općine Kloštar Podravski

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kloštar Podravski (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kloštar Podravski (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, podrum 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 namijenjenih 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.

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

1. utvrđuje elemente za određivanje visine zakupnine, odlučuje o pravima i obvezama dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke i Zakona,
2. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora ako njihova vrijednost ne prelazi 70.000,00 kuna te ukoliko nije drukčije propisano Zakonom, podzakonskim propisima ili općim aktom Općine,
3. obavlja druge poslove predviđene Zakonom i ovom Odlukom.

### II. DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU

#### Članak 3.

Poslovni prostor na području Općine namijenjen je za:

- ugostiteljsku djelatnost,
- trgovačku djelatnost,

- javnu gospodarsku djelatnost,
- bankarske i poštanske poslovnice,
- knjižnice,
- galerije,
- turističke i agencijske djelatnosti,
- potrebe zdravstva,
- osobne usluge.

### III. ZASNIVANJE ZAKUPA

#### Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, osim ako Zakonom nije drukčije propisano.

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

#### Članak 5.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 te potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

Općina kao zakupodavac je dužna primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 6.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se Općina kao zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti joj 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. POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

##### Članak 7.

Javni natječaj raspisuje i provodi općinski načelnik.

##### Članak 8.

Javni natječaj obvezno sadrži:

- a) adresu i opis prostora (površinu i slično),
- b) rok davanja u zakup,
- c) početni iznos zakupnine.

##### Članak 9.

Poslovni prostor iz članka 2. ove Odluke može se dati u zakup na određeno vrijeme najviše do 10 godina, osim ako Zakonom nije drukčije propisano.

Minimalni početni mjesečni iznos zakupnine za svaki poslovni prostor iznosi 30,00 kn/m<sup>2</sup>.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Ponude će se prikupljati sustavom zatvorenih ponuda.

Zakupnina se obračunava i plaća mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga u mjesecu.

##### Članak 10.

Rok za podnošenje prijave na javni natječaj je osam (8) dana od dana objave javnog natječaja na oglasnoj ploči Općine Kloštar Podravski i web stranici Općine Kloštar Podravski.

##### Članak 11.

Ponuditelji su u svojoj ponudi dužni navesti:

- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja s adresom prebivališta odnosno sjedišta,
- OIB ponuditelja,
- iznos mjesečne zakupnine za zakup poslovnog prostora (zakupnina ne može biti manja od minimalno određene u javnom natječaju),
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati,
- program korištenja poslovnog prostora,
- potpis ponuditelja i pečat za pravnu osobu ili obrtnika.

Uz ponudu ponuditelji su dužni dostaviti:

- ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar koja ne smije biti starija tri (3) mjeseca od dana objave natječaja,
- dokaz o nekažnjavanju – izjava koju ovlaštena osoba za zastupanje gospodarskog subjekta daje za sebe i pravnu osobu,

-dokaz da je ponuditelj ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje – potvrda porezne uprave o stanju duga ili važeći jednakovrijedni dokument nadležnog tijela države sjedišta gospodarskog subjekta, ako se ne izdaje potvrda, za mjesec koji je prethodio raspisivanju natječaja, ne smije biti starija 30 dana od dana objave natječaja.

#### Članak 12.

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

Prvenstvo pravo na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, Zakona i ove Odluke te prihvatena najviši iznos zakupnine.

Ukoliko se javi više ponuditelja s istim iznosom zakupnine, prednost će imati onaj ponuditelj koji je prvi podnio prijavu na natječaj.

### V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 13.

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

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

#### Članak 14.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor i uređaji u vrijeme primopredaje.

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

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom, te da je suglasan da će prostor urediti u vlastitom trošku.

#### Članak 15.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama 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 (u daljnjem tekstu: troškovi).

## VI. PRESTANAK ZAKUPA

### Članak 16.

U slučaju raskida ili 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 Općina nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine ili nije drukčije bilo regulirano ugovorom.

### Članak 17.

Ugovor prestaje na način propisan zakonom i ovom Odlukom.

### Članak 18.

Općina kao 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 do petnaest (15) dana od priopćenja opomene dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca,
3. vrši preinake poslovnog prostora bez odobrenja Općine.

## VII. ZAVRŠNA ODREDBA

### Članak 19.

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

OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE KLOŠTAR PODRAVSKI

KLASA: 372-03/14-01/01

URBROJ: 2137/16-14-1

Kloštar Podravski, 21. svibnja 2014.

PREDSJEDNIK:

Mirko Debeljak