

OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA DONJA MOTIČINA
OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 I 152/14), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/45) i članka 32. Statuta Općine Donja Motičina («Službeni glasnik Općine D. Motičina» broj 2/14), Općinsko vijeće Općine Donja Motičina, na sjednici održanoj 18. svibnja 2016. godine, donijelo je

ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Donja Motičina (u daljnjem tekstu: Općina).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Općine za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto, te kiosk i druga građevina gotove konstrukcije.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

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

Poslovnim 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.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije je konstrukcija građevinske (bruto) površine do 12 m².

Članak 3.

U upravljanju poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, Načelnik Općine Donja Motičina (u daljnjem tekstu: Načelnik),

- utvrđuje veličinu parametra „a“!
- odlučuje o djelatnosti koja će obavljati u poslovnom prostoru,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja,
- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora
- odobrava uređenje poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uložениh sredstava zakupnika,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnoga prostora.

Članak 4.

Ostale poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članaka 1. i 2. ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Donja Motičina.

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrdit će općinski načelnik posebnom odlukom.

Članak 6.

Promjena ugovorene djelatnosti može se dozvoliti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti, te da je zakupnik za proteklo razdoblje zakupa podmirio svu dospjelu zakupninu i ostale obveze prema Općini.
- prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti. Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Članak 7.

Zaključak o izmjeni ili dopuni ugovora o zakupu u dijelu koji se odnosi na ugovorenu djelatnost donosi Načelnik.

Odobrenje za izmjenju i/ili dopunu asortimana u poslovnom prostoru daje Načelnik.

Odobrenje iz stavka 2. ovoga članka Načelnik može dati pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva.

Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka, odobrenje se može dati i prije isteka roka od godinu dana, kada za to postoji opravdani razlog.

Članak 8.

Na temelju pisanog zahtjeva zakupnika, Načelnik može u ugovoru o zakupu utvrditi da zakupnik, osim za ugovorenu djelatnost, dio poslovnog prostora može koristiti i kao uredski prostor, pod uvjetima:

- ako površina uredskog prostora ne čini više od 15% ukupne površine poslovnog prostora,
- ako se uredski prostor ne nalazi u prednjem dijelu poslovnog prostora koji je vidljiv s ulice.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 9.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Općine te ističe na oglasnoj ploči Općine Donja Motičina, M. Gupca 62A, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja sastoji se od 3 (tri) člana.

Povjerenstvo iz stavka 4. ovoga članka imenuje Načelnik, za mandatno razdoblje od 4 (četiri) godine.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od pet godina.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina 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, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom predaje pismena pošti.

Članak 11.

Odredba članka 9. stavka 1. ove Odluke, ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine.

Članak 12.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora koju donosi Općinsko vijeće Općine Donja Motičina.

Članak 13.

Načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. - bračnom drugu,
- izvanbračnom drugu,
- djeci,
- unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika,
- roditelju,

ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu djelatnost.

2. - bračnom drugu,
- izvanbračnom drugu,
- djeci,
- unucima,
- posvojenicima i pastorcima zakupnika,
- roditelju,

ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor nastave koristiti za ugovorenu djelatnost te da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika.

3. - bračnom drugu,
- izvanbračnom drugu,
- djeci,
- posvojenicima i pastorcima zakupnika,

ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastave obavljanje obrta za ugovorenu djelatnost.

Članak 14.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Članak 15.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m²)
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,

8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
10. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Općine),
11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Općine,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,
13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
15. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
16. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
17. odredbu o godišnjem korištenju poslovnog prostora

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Općine potpisuje Načelnik ili osoba koju Načelnik ovlasti.

Općina je dužan primjerak Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 17.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 18.

Početna visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku javnog natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člancima 20. i 22. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno člancima 20. i 22. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno člancima 20. i 22. ove Odluke, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 10. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, u slučaju kada nema zainteresiranih natjecatelja ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Načelnik može smanjiti iznos zakupnine utvrđen sukladno člancima 20. i 22. ove Odluke.

Iznimno, Načelnik može odobriti manju početnu visinu zakupnine od osnovne zakupnine utvrđene člancima 20. i 22. ove Odluke.

Članak 19.

Prema djelatnosti što se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se određuje prema tabeli iz članka 20. ove Odluke.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća osnovna zakupnina.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se tri zona u Općini Donja Motičina.

Poslovni prostor razvrstava se prema sljedećim zonama:

- I. zona – obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u mjestu Donja Motičina
- II. zona – obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u naselju Seona
- III. zona – obuhvaća poslovne prostore u naselju Gornja Motičina.

Članak 20.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema:

- vrijednosti zakupnine za 1 m² korisne površine,

- zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja

TABELA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE

RED.BR.	DJELATNOST	I. ZONA	II.ZONA	III.ZONA
1.	Ugostiteljstvo, turizam i financije	2a	1,6a	1a
2.	Trgovina	1,3a	1a	0,9a
3.	Poslovne i uslužne djelatnosti	1,2a	0,9a	0,6a
4.	Tijela državne uprave, prosvjeta, kultura,zdravstvo,sport i sl.	0,7a	0,6a	0,5a
5.	Ostale djelatnosti	0,4a	0,4a	0,4a

Članak 21.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije, uključujući ulazni izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

Članak 22.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se temeljem ugovorene cijene proizašle iz javnog natječaja.

Vrijednost parametra „a“ odgovara vrijednosti prosječne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora na području Općine Donja Motičina za prethodnu godinu, prema podacima Porezne uprave, Ispostava Đakovo, uvećanoj za stopu inflacije prethodne godine.

Odluka o vrijednosti parametra “a” objavljuje se u službenom glasilu Općine Donja Motičina.

Članak 23.

Naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunavaju se u zakupninu već ih zakupnik plaća prema posebnom računu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove osiguranja poslovnog prostora i sl., te ih je zakupnik dužan podmirivati u roku dospijea.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje jedne godine, a najduže deset godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti u trajanju dužem od 10 godina, u slučaju kada Načelnik ocijeni da bi to bilo od izuzetnog interesa za razvoj Općine.

Članak 25.

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

Članak 26.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 27.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, 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 o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 28.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je unio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Općina nije vratila uložena sredstva.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 29.

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

Članak 30.

Općina može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- i poslije pisane opomene Općine, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- i poslije pisane opomene Općine, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,

- tijekom trajanja zakupa Načelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,

- bez suglasnosti Općine obavlja preinake poslovnog prostora,

- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru,

- tijekom trajanja zakupa ne omogući Općini nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,

- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 31.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom i Zakonom.

Članak 32.

Otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora od strane Općine izdaje Načelnik.

Članak 33.

Protiv otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik može uložiti prigovor Načelniku u roku od 8 dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Općinski Načelnik može određene prostore u vlasništvu Općine dati na uporabu i korištenje pravnim osobama kojima je Općina osnivač, vlasnik ili pretežiti vlasnik, kao i humanitarnim, kulturnim, socijalnim, zdravstvenim, školskim i sličnim ustanovama, te neprofitnim organizacijama i udrugama od općinskog ili javnog interesa.

Prostori iz stavka 1. ovog članka ne smatraju se poslovnim prostorima u smislu članka 2. ove Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Općinski Načelnik, svojom odlukom odlučuje o davanju na uporabu i korištenje prostora iz stavka 1. ovog članka, roku i načinu njegova korištenja.

Prostori se na uporabu i korištenje daju bez obveze provođenja javnog natječaja, neposredno, sklapanjem ugovora o korištenju na temelju odluke Općinskog Načelnika.

U slučaju kada se prostor daje na uporabu pravnim osobama iz stavka 1. ovoga članka općinski načelnik može odlučiti da se za korištenje prostora ne plaća naknada.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 35.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Općine Donja Motičina“ broj 2/98).

Članak 36.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Općine Donja Motičina“ broj 2/98) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Donja Motičina“.

Klasa: 372-01/16-01/01
Urbroj: 2149/05-01-16-01
Donja Motičina, 18.05.2016.

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA:

Ružica Mikičić