

Točka 14.

Prijedlog

**Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u
vlasništvu Općine Jelenje**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA JELENJE
Općinski načelnik

KLASA: 024-01/23-01/10
URBROJ: 2170-20-03-01/03-23-16
Dražice, 15. prosinca 2023.

Općinsko vijeće Općine Jelenje
n/r predsjednice Izabele Nemaz

Na temelju članka 46. stavka 1. točke 1. Statuta Općine Jelenje („Službene novine Općine Jelenje“ broj 59/23) i članka 69. stavak 2. Poslovnika o radu Općinskog vijeća Općine Jelenje („Službene novine Općine Jelenje“ broj 59/23) podnosim Općinskom vijeću Općine Jelenje na razmatranje i usvajanje **prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelenje.**

OPĆINSKI NAČELNIK
OPĆINE JELENJE

Robert Marčelja, bacc. oec.

PREDMET:

Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelenje

PRAVNA OSNOVA:

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11., 64/15., 112/18.)

PREDLAGATELJ: Općinski načelnik

IZVJESTITELJ: Pročelnica Jedinog upravnog odjela

OBRAZLOŽENJE:

Pravni temelj za donošenje Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup sadržan je u članku 35.

Zakonu 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., 143/12., 152/14., 81/15. i 94/17.) i člancima 3., 6. i 19. Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.).

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u

“Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen 2015. i 2018. godine.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz 2018. utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Kako je navedeno u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog Zakona, primjena Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (tj. njegovih verzija iz 2011. i 2015.) se pokazala manjkavom te je utvrđeno da postojeća zakonska rješenja ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske kao i u vlasništvu jedinica lokalne i područne regionalne samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

S obzirom da važeća Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora Općine Jelenje nije mijenjana od njena donošenja 2013. godine, temeljem promjena u zakonodavstvu i potrebe za osuvremenjivanjem nomotehničkog uređenja i preciznijeg, eventualno drugačijeg, normiranja pojedinih odredbi, sačinjen je ovaj prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelenje.

Navedeni prijedlog usklađen je s važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Donošenjem ove odluke ne utječe se na status i postojeće sklopljene ugovore o zakupu prostora Općine Jelenje.

Slijedom navedenog, predlaže se Općinskom vijeću Općine Jelenje donošenje Odluke kako je predloženo.

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 112/18) te članka 33. stavka 1. točke 23. Statuta Općine („Službene novine Općine Jelenje“ broj 59/23), Općinsko vijeće Općine Jelenje na 17. sjednici održanoj dana 21. prosinca 2023. donosi

ODLUKU

o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelenje

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Jelenje (u daljnjem tekstu: Općina).

Ova Odluka ne primjenjuje se na zakup poslovnih prostora koji je reguliran posebnim zakonima.

Članka 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke smatraju se:

- Poslovne zgrade
- Poslovne prostorije
- Garaža i garažna mjesta

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.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garažu.

Članak 3.

U postupku gospodarenja, upravljanja, raspolaganja i korištenja poslovnim prostorima općinski načelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora te o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora ukoliko korisnik to zatraži,

- odlučuje o ulaganjima, održavanju, gradnji, kupnji, prodaji i rekonstrukciji poslovnih prostora u skladu sa zakonom,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- utvrđuje visinu zakupnine.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove vezane za zakup poslovnih prostora te ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Općine obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Jelenje.

2. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Zakup poslovnog prostora u vlasništvu općine Jelenje ostvaruje se temeljem javnog natječaja i sklopljenog ugovora o zakupu prostora, u skladu sa odredbama ove Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Početna minimalna cijena zakupnine određuje se po m² korisne površine, a prema djelatnosti koje se u poslovnom prostoru obavlja.

3. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

Članak 7.

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

Članak 8.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadržava najmanje:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,

2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. otkazne rokove,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 9.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj provodi tročlano povjerenstvo za provođenje javnog natječaja koji imenuje općinski načelnik.

Javni natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama Općine Jelenje te na oglasnoj ploči Općine Jelenje s minimalnim trajanjem od 8 dana od dana objave.

Članak 10.

Iznimno ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu i pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave), ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje je nekretnina nalazi.

Članak 11.

Iznimno od članka 9. ove Odluke, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako Općina pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Članka 12.

Poslovni prostor može se dati u zakup na određeno vrijeme, fizičkim i pravnim osobama registriranim za obavljanje djelatnosti koja je navedena u natječaju za odnosni prostor, u trajanju od najmanje jednu, a najdulje pet godina.

Članak 13.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora obvezno sadrži :

- adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup
- početni iznos mjesečne zakupnine
- garantni polog u visini početnog iznosa zakupnine
- stanje poslovnog prostora koje se daje u zakup odnosno odredbu da se prostor daje u uređenom /viđenom stanju

Članak 14.

Najpovoljnijom ponudom smatra će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 15.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o hrvatskih braniteljima iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji. Ukoliko se te osobe u svojoj prijavi na natječaj pozovu na to pravo i ispunjavaju uvjete iz natječaja, ove Odluke, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

4. VISINA ZAKUPNINE

Članak 16.

Minimalni početni iznos zakupnine određuje se ovisno o djelatnosti i lokaciji u kojoj se prostor nalazi kako slijedi:

- a) lokacija trgovačko-poslovni centar Dražice
 - ugostiteljska djelatnost, djelatnost osiguranja, telekomunikacije – 9 eur/m²
 - poštanske usluge – 4 eur/m²
 - uslužna djelatnost I (cvjetarna), ljekarne, trgovačka djelatnost, uredska djelatnost – 8 eur/m²
 - uslužna djelatnost II (frizerski i kozmetički saloni, saloni za masažu i sl.), uredska djelatnost – 7,5 eur/m²
 - skladišna djelatnost – 4 eur/m²

b) ostale lokacije

Minimalni početni iznos zakupnine određuje se u iznosu koji je 50% manji od iznosa iz točke a) ovog članka.

c) U slučajevima iz članka 10., kada se prostor daje u svrhu obavljanja djelatnosti od iznimne važnosti za građane i Općinu (dom zdravlja, poštanske usluge, komunalne djelatnosti, turistička zajednica i dr.) početni iznos zakupnine može se odrediti u iznosu umanjenom za 80%.

Za poslovne prostore koji se nalaze u dijelu sportskih objekata minimalni početni iznos zakupnine naveden u stavku 1. ovog članka umanjuje se za 50%.

Za poslovne prostore unutarnje površine veće od 100 m², na površinu koja prelazi 100 m², iznosi iz stavka 1. ovog članka umanjuju se za 70%.

Za zakup vanjskog poslovnog prostora (terase) minimalni početni iznos zakupnine iznosi 2 eur/m².

Za zakup javne površine za postavu montažnih objekata minimalna početna cijena iznosi 4 eura/m².

Članak 17.

Minimalni početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se umnoškom iznosa iz članka 16. ove odluke i korisne površine poslovnog prostora izražene u četvornim metrima prema važećim evidencijama o poslovnim prostorima Općine.

Djelatnost koju će se obavljati u pojedinim prostorima određuje se natječajem, ovisno o potrebama Općine.

5. PRAVA I OBVEZE IZ ZAKUPNOG ODNOSA

Članak 18.

Prava i obveze iz zakupnog odnosa reguliraju se ugovorom o zakupu prostora, u skladu s ovom odlukom i važećim zakonskim odredbama.

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

Članak 19.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora odnosno troškove čišćenja, soboslikarskih radova, sitniji popravci na instalacijama i sl.

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.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovno prostor po njihovom dospijecu, ako nije drukčije ugovoreno.

Članak 21.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano

Članak 22.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup bez izričitog pisanog odobrenja zakupodavca.

Podzakup poslovnoga prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz ugovora o zakupu.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

Članak 23.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je sklopljen .

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na može prestati i otkazom ili sporazumom ugovornih strana.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj stranci i dana kad prestaje zakup. Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Članak 25.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovor ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako :

1. Zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez duže pažnje .
2. Zakupnik ne plati zakupnine za tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom tekuće godine .
3. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 60 dana.

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora svaka strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorena strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

Članak 27.

Zakup ne prestaje smrću, donosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka nasljednici odnosno druge osobe koje stupaju u pravni položaj zakupnika (nasljednici, odnosno pravni sljedbenici i dr.) stupaju u prava i obveze iz važećeg ugovora o zakupu.

Članak 28.

Za rješavanje sporova između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakup te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je sud.

6. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu na području Općine Jelenje („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 44/13).

KLASA:

URBROJ:

Dražice,

PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA
OPĆINE JELENJE

Izabela Nemaz