

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09) i članka 25. Statuta Općine Lastovo, Općinsko vijeće Općine Lastovo je na 9. sjednici, održanoj 11. svibnja 2010. godine, donijelo

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se odlukom određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup, javnim natječajem, poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lastovo i na kojima Općina Lastovo ima pravo raspolaganja i korištenja.

Članak 2.

Poslovni prostori su: poslovna zgrada i poslovna prostorija.

Članak 3.

Poslovni se prostor može dati u zakup samo na određeno vrijeme.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 4.

Poslovni se prostor daje u zakup javnim natječajem i to:

- usmenim nadmetanjem (licitacija);
- prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim kovertama.

O načinu provođenja javnog natječaja odlučuje Općinski načelnik.

Članak 5.

Natječaj se objavljuje na oglasnim pločama Općine Lastovo, a po potrebi i u dnevnom tisku. Objava mora sadržavati:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora;
2. vrijeme na koje se poslovni prostor izdaje u zakup;
3. početni iznos zakupnine;
4. vrijeme i mjesto provođenja nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda;
5. iznos jamčevine koji treba položiti za sudjelovanje u natječaju i obavezu podnošenja dokaza o uplaćenju jamčevini;
6. način i rok do kojega se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;
7. rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti poslovni prostor, odnosno sklopiti ugovor o zakupu;
8. pravo sudjelovanja na natječaju;
9. pravo prvenstva, odnosno prednosti;
10. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju

Članak 6.

Poslovni se prostor daje u zakup na vrijeme do pet godina.

Iznimno, poslovni se prostor može dati i na duži rok, ako zakupnik treba uložiti znatna sredstva u uređivanje poslovnog prostora.

Članak 7.

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 8.

Prigodom raspisivanja natječaja može se propisati da za određeni poslovni prostor ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda).

Članak 9.

Ponude pravnih i fizičkih osoba koje su dužnici Općini Lastovo iz osnova zakupa poslovnog prostora, javnih površina ili komunalne naknade, te dužnici Komunalca d.o.o. ili Turističke zajednice Općine Lastovo, neće se razmatrati.

Općinski načelnik može odbiti ponude i zahtjeve za korištenje poslovnim prostorima koje su podnijele one fizičke i pravne osobe za koje se utvrdi da su tijekom dosadašnjeg korištenja javnim površinama ili poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Lastovo, neredovito ispunjavale ugovorne i zakonske obveze.

Članak 10.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete natječaja i koja uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ima dosadašnji zakupnik, ako je sudjelovao u natječaju i ako udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju (članak 35. stavak 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora).

Pravo iz stavka 1. ovoga članka ograničava se prvenstvenim pravom hrvatskih ratnih vojnih invalida domovinskog rata, članovima obitelji poginuloga, umrlog, zatočenog ili nestalog branitelja, dragovoljca domovinskog rata od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992., te drugih hrvatskih branitelja, ako nisu korisnici mirovine ostvarene prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine 108/96), te ako nisu zakupci poslovnog prostora u vlasništvu Općine koji su stekli primjenom prava prvenstva utvrđenog ovim člankom.

Osobe iz stavka 3. ovoga članka imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ako sudjeluju u natječaju i ako udovoljavaju uvjetima iz najpovoljnije ponude, osim u slučaju stavka 2. ovoga članka.

Članak 11.

Iznimno od odredbe članka 10. ove odluke, Općina će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora 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.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, Općina će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 1. ovoga članka.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskoga rata i članova njihovih obitelji.«

Članak 12.

Osobe koje sudjeluju u natječaju moraju položiti jamčevinu. Jamčevina iznosi trostruki iznos početnog iznosa zakupnine i uplaćuje se na žiro-račun Općine prije otvaranja ponuda, odnosno licitacije.

Članak 13.

Ako u natječaju sudjeluje i zadovoljava uvjete natječaja više osoba s istim redom prvenstva iz članka 10. stavka 3. ove odluke, red prvenstva između tih osoba ostvaruje se tako da prednost imaju:

- članovi obitelji smrtno stradaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata;
- članovi obitelji zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata;
- HRVI iz Domovinskog rata s većim postotkom oštećenja;
- hrvatski dragovoljci iz Domovinskog rata koji su u obrani suvereniteta Republike Hrvatske proveli više vremena;
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su u obrani suvereniteta proveli više vremena, ali ne manje od dvanaest mjeseci.

Ako se prema stavku 1. ovoga članka ne može odrediti red prvenstva, prednost imaju natjecatelji s više članova obitelji.

Članak 14.

Općinski načelnik Općine Lastovo raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora Općine, provodi postupak natječaja te odlučuje o najpovoljnijoj ponudi.

Općinski načelnik zaključkom odlučuje o provođenju postupka iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 15.

Pismena prijava ili ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- osnovne podatke o pravnoj ili fizičkoj osobi koja se natječe;
- presliku osobne iskaznice, ako je natjecatelj fizička osoba;
- original ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar sa svim priložima, ako je ponuđač pravna osoba, odnosno odobrenje za obavljanje djelatnosti za fizičku osobu;
- original ili ovjereni preslik rješenja o registraciji političke organizacije i udruge, ako su oni ponuđači;
- dokaz o tome da je natjecatelj uplatio jamčevinu;
- ponudeni iznos zakupnine, ako se natječaj provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim kovertama;
- druge priloge ukoliko su utvrđeni u tekstu objavljenog natječaja.

Prijava ili ponuda iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objavljenog javnog natječaja (koji ne može biti kraći od 15 dana), u zatvorenoj omotnici, na adresu: Općina Lastovo, Dolac 3, s naznakom " Ne otvarati - prijava za licitaciju, odnosno ponuda za poslovni prostor."

Članak 16.

Javno otvaranje ponuda ili licitacija počinju u vrijeme i na mjestu određenom u objavi o raspisivanju natječaja.

Prije početka:

- utvrđuje se je li natječaj propisno objavljen;
- natjecatelji se upoznaju s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja;
- utvrđuje se koliko je ponuda primljeno;
- utvrđuje se koliko je ponuda predano u roku;
- utvrđuje se koji ponuđači, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici prisustvuju otvaranju ponuda;
- utvrđuje se ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz objave o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju.

Članak 17.

Natjecatelji čije prijave nisu podnesene u roku i koje nisu potpune, te oni koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, ne mogu sudjelovati u natječaju.

Ako se natječaj provodi usmenim nadmetanjem, za natjecatelja koji nije pristupio javnom nadmetanju smatra se da je odustao od natječaja.

Članak 18.

Usmeno nadmetanje provodi se na način da natjecatelji usmeno, iznose svoje ponude koje se unose u zapisnik.

Početna isključna ponuda ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljene u oglasu o raspisivanju javnog natječaja.

Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude, proglašava se natjecatelj koji je ponudio najviši iznos.

Članak 19.

Postupku otvaranja ponuda u zatvorenim kuvertama imaju pravo prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli ponude ili njihovi ovlašteni predstavnici.

Ponude se otvaraju javno, a podaci iz ponude i visina ponuđene zakupnine unose se u zapisnik.

Nakon što se ponude otvore, utvrđuje se sadrži li pismena ponuda dokumente iz uvjeta natječaja i utvrđuju se ponuđeni iznosi zakupnine.

Sudionici natječaja obavijestit će se o izboru najpovoljnije ponude u roku od 15 dana od otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja.

Članak 20.

O postupku javnog natječaja usmenim nadmetanjem i otvaranjem pismenih ponuda u zatvorenim kovertama vodi se zapisnik.

U zapisnik se unose vrijeme i mjesto održavanja usmenog nadmetanja, odnosno otvaranja pismenih ponuda, sudionici natječaja, početna visina zakupnine, postignut, odnosno ponuđen iznos zakupnine, najpovoljnija ponuda, te drugi podaci o provedbi natječaja.

Zapisnik potpisuje općinski načelnik, zapisničar i ovjеровitelj zapisnika kojega, među sobom, izaberu sudionici natječaja.

Članak 21.

Natječaj je uspio ako u natječaju sudjeluju najmanje tri natjecatelja i ako je ponuđena zakupnina veća od početne.

Iznimno, Općinski načelnik može odlučiti da se javni natječaj za poslovni prostor održi ako je sudjelovao i samo jedan natjecatelj.

Ako javni natječaj nije uspio, ponovljeni se natječaj objavljuje na isti način kao i prvi, s tim da se u objavi naznačuje da je to ponovljeni natječaj.

Ako treći put na javni natječaj pristupi samo jedan natjecatelj, poslovni će mu se prostor dodijeliti sa zakupninom koja ne može biti niža od oglašene u objavi natječaja.

Članak 22.

Natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, sklapa s Općinom ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu, u ime Općine, sklapa načelnik.

Ako natjecatelj iz stavka 1. ovoga članka ne sklopi ugovor i ne preuzme poslovni prostor u roku od 8 dana od obavijesti, smatra se da je odustao od ugovora.

Članak 23.

Ako natjecatelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, Općinski načelnik može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

Članak 24.

Natjecateljima koji su položili jamčevinu, a ponude kojih nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 15 dana, od konačnog utvrđivanja najpovoljnije ponude.

Jamčevina natjecatelja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, uračunava se u zakupninu.

Ako natjecatelj čija je ponuda najpovoljnija na samom natječaju ili kasnije, nakon izbora, odustane od natječaja ili sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 25.

Ako na natječaju za poslovni prostor za koji već postoji sklopljen ugovor o zakupu u smislu odredbe članka 35. stavka 3. Zakona o zakupu poslovnog prostora, uspije drugi natjecatelj, dosadašnji je zakupnik dužan, u roku od 15 dana, predati poslovni prostor u posjed zakupodavcu.

Ako dosadašnji zakupnik ne preda poslovni prostor u roku iz stavka 1. ovoga članka, predaja poslovnog prostora zatražit će se preko suda.

Zakupodavac će predati poslovni prostor u posjed novom zakupniku u roku od osam dana od dana kad zakupodavac dođe u posjed prostora od ranijeg zakupnika.

Članak 26.

Na odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača sudionik natječaja ima pravo prigovora općinskom načelniku u roku od 8 dana od primitka odluke. Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom obliku dostavljena stranci. Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Općine sklapa se u pismenom obliku i sadrži osobito:

1. naznaku ugovornih strana;
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se nalazi (mjesto u zgradi, površina u m²);
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
6. rok na koji je ugovor sklopljen;
7. iznos zakupnine i drugih naknada te rokova njihova plaćanja;
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje da pristaje na povećanje zakupnine koja će se dogoditi u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela;
9. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
10. odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;
11. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

Ugovor o zakupu sklapa se kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 28.

Zakupnik ne može poslovni prostor davati u podzakup.

Članak 29.

Prigodom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik ne smije vršiti preinake prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, a ni druge radove bez odobrenja općinskog načelnika.

Članak 30.

Zakupnik je dužan plaćati ugovoreni iznos zakupnine u roku utvrđenim ugovorom, ali ne kasnije od 10. u mjesecu za tekući mjesec.

Rokovi plaćanja zakupnine mogu se ugovoriti i drugačije na temelju zaključka Općinskog načelnika.

Članak 31.

Početna cijena zakupnine (mjesečna) određuje se po zonama i vrsti djelatnosti kako slijedi:

	proizvodna djelatnost /m ²	uslužna djelatnost /m ²
I ZONA u mjestu Lastovu - područje Pjevora u naselju Ubli - područje Trga sv. Petra, - kompleks hotela "Sirena" - trajektno pristanište	11,00 kn	18,50 kn
II ZONA u mjestu Lastovu - područje koje nije obuhvaćeno prvom zonom u naselju Ubli - područje koje nije obuhvaćeno prvom zonom	7,50 kn	15,00 kn
III ZONA Lučica i sv. Mihovil	5,50 kn	11,00 kn

Članak 32.

Zbog posebnog interesa kojega ima Općina Lastovo u odnosu na Plesnu salu u mjestu Lastovu (jedini prostor u kojemu je zbog veličine moguće održavanje pokladnih običaja, dočeka nove godine, proslava i obilježavanja raznih događaja u suradnji sa Zakupodavcem, kao i svadbi i sličnih događaja), utvrđuje se (izuzetno od čl. 10.) fiksna cijena godišnjeg najma u iznosu od 1.200,00 kn za cijeli prostor s obvezom najmoprimca da stavi u funkciju novi sanitarni čvor i šank do 01. 12. 2010. godine, a kuhinju do 01. 12. 2011. godine.

Ugovor se sklapa na rok od 15 godina, nakon čega najmoprimac nema prava na povrat uložениh sredstava.

Najpovoljniji ponuditelj je onaj koji ponudi najviši iznos ulaganja do 01. 12. 2010. (za sanitarni čvor, šank i kuhinju). Ukoliko do tog datuma ne uloži ponuđeni iznos (prema računima), Općina može raskinuti ugovor s otkaznim rokom od 30 dana bez prava na povrat uložениh sredstava.

Ukoliko ne uredi sanitarni čvor, šank i kuhinju do utvrđenog datuma, ugovor će se raskinuti s otkaznim rokom od 30 dana. Svako ulaganje u sanitarni čvor mora odobriti općinski načelnik ili osoba koju on odredi.

Članak 33.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te obavljanja zajedničkih usluga u zgradi.

Zakupnik je dužan podmirivati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan, o svom trošku, popraviti oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikovim poslovnim prostorom.

Članak 34.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan zakupodavcu predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovnom upotrebom i prepravcima koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor o svom trošku, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Članak 35.

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

Članak 36.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene obveze o trajanju zakupa, ako i poslije pisane zakupodavčeve opomene zakupnik:

- ne ispunjava ugovorne obveze, koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
- u roku od petnaest dana od priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine;
- bez odobrenja zakupodavca preuređuje poslovni prostor;
- daje poslovni prostor u podzakup;
- duže od šezdeset dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog razloga.

Otkazni rok u ovim slučajevima iznosi 30 dana.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 37.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u "Službenom glasniku Općine Lastovo".

Članak 38.

Na dan stupanja na snagu ove odluke, prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora od 30. studenog 2006. godine.

KLASA: 372-03/10-01/11

URBROJ: 2145-01/01-10-1

Lastovo, 11. svibnja 2010.

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA**

Anita Jančić Lešić, dr.med.