

Na temelju članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/11.) i članka 24. Statuta Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Podravsko sunce, KLASA: 012-03/12-01/1, URBROJ: 2137-79-12-01/2 od 28.12.2012. godine, Školski odbor Centra, na sjednici održanoj dana 22.04.2015.godine,

donosi

O D L U K U

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Podravsko sunce Koprivnica

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Centra za odgoj, obrazovanje i rehabilitaciju Podravsko sunce Koprivnica (u daljnjem tekstu: Centar).

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se poslovna prostorija.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj (ili stambenoj) zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu.

Članak 3.

Poslovni prostori u vlasništvu Centra daju se u zakup putem javnog natječaja.

Svi ostali uvjeti i postupak natječaja za poslovne prostore u vlasništvu Centra, propisuju se odlukom Školskog odbora.

Školski odbor utvrđuje početnu cijenu zakupnine ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora.

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu daje se u zakup fizičkim i pravnim osobama javnim natječajem i to:

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

Članak 5.

Postupak natječaja (prikupljanje i pregled ponuda) provodi Povjerenstvo za zakup poslovnog prostora od 3 člana, koje imenuje Školski odbor Centra.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi i sklapanju Ugovora o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donosi Školski odbor.

Članak 6.

Iznimno od članka 4. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja i to:

1. kada Centar, ugovor sklapa s Republikom Hrvatskom, drugom jedinicom lokalne samouprave, odnosno jedinicom područne (regionalne) samouprave, te pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana,
2. kada se ugovor sklapa sa dosadašnjim zakupnikom odnosno korisnikom, na način i uvjetima iz članka 2. i članka 6. stavka 3. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

U slučaju da dosadašnji zakupnik ne zaključi ugovor sukladno stavku 1. točka 2. ovog članka, dosadašnji zakupnik ne ostvaruje pravo prvenstva iz članka 8. ove Odluke.

Članak 7.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno ili neodređeno vrijeme o čemu odlučuje Školski odbor Odlukom iz članka 10. ove Odluke.

Članak 8.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i dosadašnji zakupnici, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Dosadašnji zakupnici ostvaruju pravo prvenstva pod uvjetom da su sudjelovali u javnom natječaju.

Članak 9.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Školski odbor.

Odlukom iz stavka 1. ovoga članka obvezno se određuje:

- adresa i površina poslovnog prostora,
- djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- način provođenja javnog natječaja - prikupljanje pisanih ponuda ili licitacija,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- iznos jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- naznaku o mogućnosti odnosno vremenu uvida u prostor,
- rok i način dostave ponude,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenja javne dražbe,
- stupanje u posjed poslovnog prostora,
- povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

Članak 10.

Javni natječaj obvezno se objavljuje u javnom tisku i na web stranicama Centra i Grada Koprivnice, a sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnog prostora u zakup te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju, a obvezno podatke uvjete i postupke sadržane u Odluci Školskog odbora o raspisivanju javnog natječaja iz članka 9.

Članak 11.

Visina početnog iznosa zakupnine određuje se prvenstveno prema vrsti djelatnosti koja se obavlja ili može obavljati u poslovnom prostoru, zatim prema tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora, i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te opremljenosti i stanju u kojem se prostor nalazi.

Visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 6. stavak 1. utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka šire društvene zajednice na području Grada Koprivnice i Koprivničko-križevačke županije.

Članak 12.

Pravna ili fizička osoba kojoj se ustupa poslovni prostor Centra u zakup, dužna je plaćati mjesečnu naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, zavisno o zakupnoj površini s kojom učestvuje u ukupnoj površini izraženoj u m².

Novčane obveze iz stavka 1. ovog članka biti će dostavljene pravnoj ili fizičkoj osobi kojoj se ustupa poslovni prostor u zakup, u obliku računa te se zakupnik obvezuje podmiriti dospjele novčane obveze najkasnije do 10-tog u mjesecu.

Članak 13.

Ponuda obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu natjecatelja, OIB,
- naziv tvrtke s adresom sjedišta i presliku rješenja iz sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je tvrtka registrirana za djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe (za pravna osobe),
- adresu poslovnog prostora za koji se natječe,
- presliku uplatnice o uplaćenju jamčevini,
- novčani iznos koji se nudi povrh početnog iznosa mjesečne zakupnine ili ukupni najviši mjesečni iznos zakupnine koju ponuditelj nudi,
- dokaz da ponuditelj na dan raspisivanja natječaja nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Gradu Koprivnici, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obaveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje status osoba koje se pozivaju na prvenstveno pravo na zaključenje ugovora o zakupu iz članka 8. stavka 1. ove odluke.

Ponuda koja ne sadržava elemente iz stavka 1. alineja 1. do 6. ovog članka neće se razmatrati.

Članak 14.

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

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem koji ostvari pravo prvenstava zaključuje se ugovor o zakupu.

Članak 15.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Školski odbor, u formi rješenja.

Rješenje iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 16.

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnog prostora, odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku 15 dana nakon otvaranja ponuda odnosno provođenja usmenog nadmetanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Školski odbor može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisati novi natječaj.

Članak 17.

Zakupnik je dužan Centru plaćati zakupninu umanjenu za iznos jamčevine i sve troškove vezane uz korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, plin, vodu, vodnu naknadu, komunalnu naknadu), kao i ostale troškove koji su vezani za korištenje poslovnih prostorija.

Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za zajedničke prostorije (boravak, sala za sastanke, kuhinja) kao ni eventualne troškove iz stavka 1. ovoga članka nastale njihovim korištenjem.

Članak 18.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

Članak 19.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen i solemniziran po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pismenom obliku, a potpisuju ga zakupnik i ravnatelj Centra.

Ukoliko ponuditelj u roku 15 dana po primitku rješenja iz članka 15. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor, smatra se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka primijenit će se odredbe članka 16. stavka 1. i 3. ove Odluke.

Članak 20.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora osobito sadrži:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupnika Centru,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 21.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je zaključen ili otkazom.

Ugovor zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme zakupnik i Centar mogu otkazati u svako doba ne navodeći razloge s tim da otkazni rok u tom slučaju iznosi šest mjeseci.

Ugovor zaključen na određeno ili neodređeno vrijeme Centar može otkazati ako zakupnik ne izvršava ugovorene obveze a osobito:

- na vrijeme ne plaća dužnu zakupninu ili druge troškove vezane za korištenje poslovnog prostora iz članka 17. stavak 1. ove Odluke,
- kada zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši radove kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina ili namjena prostorija,
- kada postupa suprotno odredbama ove Odluke i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

U slučajevima iz stavka 3. ovoga članka otkazni rok iznosi tri mjeseca.

Odluku o otkazu donosi Školski odbor u pismenom obliku.

Članak 22.

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisa zapisnika o primopredaji.

Članak 23.

Zakupnik nema pravo da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup.

Članak 24.

U slučajevima kada je zakupnik na osnovi pismenog odobrenja Centra, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom iz članka 21. stavka 3. raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

Kada zakupnik bez pismenog odobrenja Centra, uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor nema pravo na povrat uložениh sredstava niti na umanjenje ili povrat zakupnine.

Članak 25.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade.

Centar kao vlasnik poslovnog prostora snosi troškove investicijskog održavanja.

Članak 26.

Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor na način:

- da druge korisnike poslovnog prostora u zgradi ne ometa u mirnom korištenju poslovnih prostorija,
- da pri korištenju poslovnog prostora postupi pažljivo te čuva poslovni prostor i zgradu od kvara i oštećenja,
- da koristi poslovni prostor, zajedničke dijelove i uređaje u zgradi i zemljište koje služe za upotrebu zgrade u skladu s njihovom namjenom,
- da održava poslovni prostor i pokriva troškove radova, a koji su posljedica redovne upotrebe poslovnog prostora,
- da službenoj osobi Centra omogući pregled poslovnog prostora.

Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu Centra može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovi provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom o čemu odlučuje posebnom odlukom o prodaji poslovnog prostora Školski odbor.

Dosadašnji zakupnik poslovnog prostora koji je predmet prodaje ostvaruje pravo prvenstva za kupnjom poslovnog prostora pod uvjetom da je sudjelovao u javnom natječaju; da je na dan raspisivanja javnog natječaja podmirio sve dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu i proračunu Grada Koprivnice, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja, te da prihvati najviši ponuđeni iznos cijene poslovnog prostora postignute javnim natječajem.

Članak 28.

Stručne, administrativne i tehničke poslove u vezi ove Odluke provodi tajništvo Centra.

Članak 29.

Ova Odluka objavljuje se na web stanicama i oglasnoj ploči Centra te stupa na snagu osmog dana od dana objave na oglasnoj ploči Centra.

KLASA: 003-08/15-01/01

URBROJ: 2137-79-15-14

Koprivnica, 23.04.2015. godine

Predsjednica Školskog odbora:
Dragica Polančec-Fodor, dr.med.