



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA**



**OPĆINA ANDRIJAŠEVCI**  
Općinsko vijeće

Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11 i 64/15) i članka 32. Statuta Općine Andrijaševci ("Službeni vjesnik" Vukovarsko-srijemske županije, broj 2/13), Općinsko vijeće Općine Andrijaševci, na 17. sjednici održanoj dana 26. kolovoza 2015. godine donosi

**ODLUKU**  
**o izmjenama i dopunama Odluke**  
**o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, br. 15/12), članak 3. mijenja se i glasi:

„Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Ako zakupnik koristi poslovni prostor za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, bez prethodnog odobrenja Općinskog načelnika, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a Općina će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti

Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, Općinski načelnik može, osim za poslovni prostor iz stavka 2. ove Odluke, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da:

- zakupnik podmiri sva dugovanja prema Općini uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora (voda, električna energija i slično),
- zakupnik prihvati povećanu cijenu zakupnine ukoliko nova djelatnost spada u viši razred plaćanja.

U slučaju izmjene ili dopune namjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.“

**Članak 2.**

Članak 5. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba najmanje 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. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Općini prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od dana otkaza ugovora o zakupu ili prestanka 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,

11. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.“

### Članak 3.

U članku 6. stavak 4. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme- ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.“

### Članak 4.

Članak 9. mijenja se i glasi:

„Javni natječaj se objavljuje na službenoj web -stranici Općine te se ističe na oglasnoj ploči Općine, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom ili tjednom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

Tekst javnog natječaja sadrži:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početak obavljanja djelatnosti,
4. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku,
5. početni iznos mjesečne zakupnine,
6. iznos jamčevine s naznakom broja računa na koji se ona uplaćuje,
7. napomenu da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od zaključenja ugovora o zakupu te u slučaju da prilikom sklapanja ugovora odnosno u propisanom roku ne dostavi zakupodavcu jamstvo za uredno ispunjenje ugovora,
8. naznaku da se po zaključenju ugovora o zakupu jamčevina uračunava u zakupninu,
9. popis dokumentacije koja se prilaže uz ponudu,
10. odredbu da članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata, dragovoljci iz Domovinskog rata, ostali branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene prema zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, mogu koristiti pravo prvenstva za zaključivanje ugovora o zakupu pod uvjetom najpovoljnije ponude i to samo jednokratno,
11. odredbu da je opunomoćenik ponuditelja dužan do dana javnog otvaranja pisanih ponuda dostaviti Povjerenstvu punomoć ili ovlaštenje za zastupanje potpisano i ovjereno od strane odgovorne osobe ponuditelja,
12. rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda i način predaje pismenih ponuda,
13. naziv i adresu tijela kojemu se pismene ponude podnose,
14. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
15. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor,
16. odredbu da je izabrani ponuditelj dužan dostaviti Općini kao zakupodavcu jamstvo za uredno ispunjenje ugovora o zakupu u ukupnom iznosu od dvije mjesečne zakupnine utvrđene skopljenim ugovorom o zakupu (oblik jamstva bit će određen odlukom o raspisivanju javnog natječaja),
17. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz jamstva za uredno ispunjenje ugovora iz točke 16. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od dana otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
18. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije do roka utvrđenog u odluci o izboru najpovoljnijeg ponuditelja sklopiti ugovor o zakupu, a u slučaju da se u do navedenog roka ne sklopi ugovor o zakupu smatrat će se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od zakupa te će

- ugovor o zakupu sklopiti sa drugim najpovoljnijim ponuditeljem ili će se javni natječaj poništiti,
19. naznaku da se neće razmatrati nepravodobne i nepotpune ponude kao ni ponude ponuditelja koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja javnog natječaja imaju dospelih, a nepodmirenih dugovanja prema Državnom proračunu RH i Općini Andrijaševci, osim ukoliko im po posebnim propisima nije odobrena odgoda plaćanja obveza
  20. odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne prihvati ponudu najpovoljnijeg ponuditelja,
  21. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika,
  22. druge dodatne uvjete za sudjelovanje na javnom natječaju ukoliko se ocijeni da bi to bilo povoljnije i u interesu Općine Andrijaševci, a što će se odrediti u odluci o raspisivanju javnog natječaja.

## **Članak 5.**

Članak 10. mijenja se i glasi:

“Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

- popunjenu i potpisanu ponudu u kojoj mora biti navedeno ime i prezime ponuditelja i njegova adresa (za fizičku osobu) odnosno naziv tvrtke i adresa sjedišta (za pravnu osobu), OIB, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, naznaku poslovnog prostora za koji se daje ponuda na natječaj, iznos ponuđene zakupnine te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz o uplati jamčevine,
- preslik osobne iskaznice ako je ponuditelj fizička osoba,
- preslik obrtnice ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra (ako je ponuditelj obrtnik) iz kojih je vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji je raspisan javni natječaj, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja
- preslik rješenja o upisu u nadležni strukovni registra ili drugu odgovarajuću potvrdu (ako je ponuditelj fizička osoba koja nije obrtnik) iz kojih je vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji je raspisan javni natječaj, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja
- preslik rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra iz kojih je vidljivo da je ponuditelj- pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji je raspisan javni natječaj, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja te ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe,
- preslik rješenja o upisu u registar udruga, preslik odgovarajućeg dokumenta o osnivanju vjerskih zajednica ili vjerskih organizacija, preslik rješenja o upisu u registar političkih stranaka ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, iz kojih je vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji je raspisan javni natječaj, ne stariji od 3 mjeseca od dana objave javnog natječaja te ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe,
- preslik obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdane od strane Državnog zavoda za statistiku,
- preslik potvrde nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema dugovanja s osnove javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja dospelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne starije od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema Općini,
- preslik dokumentacije kojom se dokazuje status osobe iz članka 9. stavak 2. točka 10. ove Odluke,
- drugu dodatnu dokumentaciju određenu u odluci o raspisivanju javnog natječaja.

Ponude zajedno s traženom dokumentacijom dostavljaju se u pisanom obliku, poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu Općine, u zatvorenoj omotnici s naznakom "Natječaj za zakup poslovnog prostora - NE OTVARATI" te naznakom adrese ponuditelja i adrese Općine.

Svu javnim natječajem traženu dokumentaciju ponuditelj može dostaviti u običnom presliku uz napomenu da Općina prije donošenja odluke o izboru može od najpovoljnijeg ponuditelja zatražiti dostavu izvornika.

Ako se radi o zajedničkoj ponudi više natjecatelja tada to u ponudi mora biti naznačeno uz navođenje osnovnih podataka iz stavka 1. točka 1. ovoga članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude, te uz dostavu dokaza iz članka 1. podstavaka 3.-10. ovoga članka za sve ponuditelje iz zajedničke ponude.

Najpovoljniji ponuditelj je ponuditelj koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja i koji je ponudio najviši iznos zakupnine te je slijedom navedenog ostvario pravo na zakup poslovnoga prostora.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudili isti iznos zakupnine i ispunili sve uvjete iz javnog natječaja, odabrat će se onaj ponuditelj čija je ponuda ranije zaprimljena.

Pravo iz stavka 5. ovoga članka ograničava se prvenstvenim pravom na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja i iz ove Odluke, pozovu se na pravo prvenstva, prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine te dostave pravovaljan dokaz o svom statusu."

#### **Članak 6.**

Članak 11. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Rok za dostavu pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave javnog natječaja na službenoj web- stranici Općine".

#### **Članak 7.**

Članak 12. stavak 1 mijenja se i glasi:

"Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo iz članka 8. ove Odluke, istodobno s istekom roka za dostavu ponuda."

#### **Članak 8.**

Članak 13. mijenja se i glasi:

"Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (podaci o ponuditelju/ima, namjena i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

Javni natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Nakon javnog otvaranja ponuda Povjerenstvo obavlja analizu i ocjenu pristiglih ponuda odnosno utvrđuje zadovoljavaju li pristigle ponude uvjete iz natječaja te o istom sastavlja zapisnik.

Povjerenstvo na razmatra nepravodobne i nepotpune ponude kao ni ponude ponuditelja koji imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Državnom proračunu RH i Općini Andrijaševci.

Ponuditelj može izmijeniti ili odustati od svoje ponude najkasnije do trenutka javnog otvaranja ponuda u kojem slučaju ponuditelji imaju pravo na povrat jačevine."

#### **Članak 9.**

Članak 17. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Ako izabrani ponuditelj ne sklopi ugovor i ne preuzme poslovni prostor u određenom roku, smatra se da je odustao od ugovora o zakupu te će se ugovor o zakupu sklopiti sa drugim najpovoljnijim ponuditeljem ili će se javni natječaj poništiti ukoliko ne postoji drugi najpovoljniji ponuditelj."

## **Članak 10.**

Članak 18. mijenja se i glasi:

“Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora izraženoj u kvadratnim metrima (m<sup>2</sup>) i vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, površinu izloga i galerije.

Visina jedinične zakupnine za poslovni prostor, prema vrstama djelatnosti koje se obavljaju u navedenom poslovnom prostoru, utvrđuje se u slijedećim iznosima:

1. Banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću (kladionice) – 30,00 kn/m<sup>2</sup>,
2. Kafići, gostionice i druge ugostiteljske djelatnosti – 27,00 kn/m<sup>2</sup>,
3. Trgovačke i uredske djelatnosti – 25,00 kn/m<sup>2</sup>
4. Obrtničke i proizvodne djelatnosti – 10,00 kn/m<sup>2</sup>
5. Ostale djelatnosti (vezane uz rad političkih stranaka, vjerskih zajednica i organizacija, udruga i ostalih neprofitnih organizacija - 7,00 kn/m<sup>2</sup>
6. Zatvoreni skladišni prostor (hale, skladišta i slično) – 5,00 kn/m<sup>2</sup>
7. Otvoreni skladišni prostor, parkirališta i slično – 2,00 kn/m<sup>2</sup>.

Prilikom utvrđivanja površine otvorenog skladišni prostor, parkirališta i slično uzima se stvarna površina istog izražena u kvadratnim metrima (m<sup>2</sup>).

Iznos početne mjesečne zakupnine jednak je umnošku korisne površine poslovnog prostora i visine iznosa jedinične zakupnine prema vrstama djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru utvrđene ovom Odlukom.

Iznimno od odredbe iz prethodnog stavka, u slučaju kada na dva uzastopno objavljena javna natječaja za poslovni prostor ne pristigne niti jedna prihvatljiva ponuda, općinski načelnik može u slijedećem javnom natječaju umanjiti iznos početne mjesečne zakupnine najviše za 15 % od prve početne mjesečne zakupnine utvrđene prethodnim javnim natječajem.

## **Članak 11.**

Članak 22. mijenja se i glasi:

“Zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, te ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku.“

## **Članak 12.**

Članak 31. mijenja se i glasi:

„Zakupnik je dužan u roku od osam dana od dana otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu predati u posjed Općini poslovni prostor slobodan od osoba i stvari i to u stanju u kojem ga je i primio,

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovoga članka ne preda Općini poslovni prostor slobodan od osoba i stvari, zakupnik se obvezuje Općini platiti ugovornu kaznu u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz jamstva za uredno ispunjenje ugovora.”

## **Članak 13.**

Članak 37. mijenja se i glasi:

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik,
- bez pisanog odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugima u podzakup protivno Ugovoru,

- tijekom trajanja zakupa općinski načelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dan u zakup.

Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza drugoj strani.”

#### **Članak 14.**

U članku 39. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave pisanog otkaza drugoj strani.”

#### **Članak 15.**

Članak 43. stavak 1. mijenja se i glasi:

“Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je stvarno i mjesno nadležan sud.“

#### **Članak 16.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o visini početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Andrijaševci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko–srijemske županije, broj 5/13).

#### **Članak 17.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenom vjesniku” Vukovarsko-srijemske županije.

### **OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ANDRIJAŠEVCI**

KLASA: 372-01/15-01/01

URBROJ: 2188/02-03-15-1

Rokovci, 26. kolovoza 2015. godine

#### **PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**

Zlatko Kobašević, bacc.oec.

Objavljeno u Službenom vjesniku VSŽ br. 8/15 od 26.8.2015.