

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15) i članka 36. Statuta Grada Pakraca („Službeni glasnik Grada Pakraca“ br. 04/09, 01/13, 6/13, 3/15), Gradsko vijeće Grada Pakraca na svojoj 3. sjednici održanoj 11. prosinca 2017. godine donosi

ODLUKU O UVJETIMA I POSTUPKU NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U OBJEKTU TRŽNICE PAKRAC

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak natječaja za zakup poslovnih prostora u dijelu objekta Tržnice Pakrac s ciljem poticanja razvoja malog i srednjeg poduzetništva na području Grada Pakraca.

Objekt iz prethodnog stavka je u vlasništvu Lokalne razvojne agencije Poduzetnički centar Pakrac d.o.o. (dalje: LRA PCP d.o.o.), a nalazi se na adresi Matice hrvatske 4A, Pakrac.

Članak 2.

Zakupodavcem poslovnih prostora u smislu ove Odluke smatra se LRA PCP d.o.o.

Za provedbu javnog natječaja za zakup poslovnih prostora iz čl. 1. ove Odluke i odabir najpovoljnijeg ponuditelja u skladu s odredbama ove Odluke zadužuju se Zakupodavac.

Članak 3.

Poslovni prostori iz čl. 1. ove Odluke koji se daju u zakup imaju ukupnu neto površinu 141,97 m², a sastoje se od posebnih dijelova koji svaki za sebe čini samostalnu uporabnu i funkcionalnu cjelinu te mogu biti samostalni predmet zakupa, kako slijedi:

- Poslovni prostor PP-2, ukupne površine 36,34 m², a sastoji se od poslovnog prostora, spremišta i WC-a.
- Poslovni prostor PP-3, ukupne površine 23,94 m², a sastoji se od poslovnog prostora.
- Poslovni prostor PP-4, ukupne površine 23,94 m², a sastoji se od poslovnog prostora.
- Poslovni prostor PP-5, ukupne površine 23,26 m², a sastoji se od poslovnog prostora, spremišta i WC-a.
- Poslovni prostor PP-9, ukupne površine 34,49 m², a sastoji se od poslovnog prostora, spremišta i WC-a.

Zakupnici se imaju pravo koristiti i zajedničkim/sanitarnim dijelovima objekta Tržnice Pakrac.

Poslovni prostori iz stavka 1. ovog članka namijenjeni su obavljanju

djelatnosti trgovine, servisnih djelatnosti te ugostiteljskih i drugih uslužnih djelatnosti.

Članak 4.

Poslovni prostori iz čl. 3. ove Odluke daju se u zakup putem javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda.

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u lokalnom tisku i na službenoj internet stranici Zakupodavca (www.pc-pakrac.hr).

Članak 5.

Ponude se dostavljaju u roku od petnaest (15) dana od dana objave natječaja.

Za poslovne prostore koji nisu dani u zakup nakon prvog odabira najpovoljnijeg ponuditelja, natječaj ostaje otvoren do konačnog davanja u zakup.

Članak 6.

Pravo sudjelovanja u natječaju, uz ostvarivanje povlaštene zakupnine, imaju poduzetnici početnici sa sjedištem na području Grada Pakraca i fizičke osobe koje imaju namjeru registrirati gospodarsku djelatnost sa sjedištem na području Grada Pakraca o čemu se očituju Izjavom.

Prema ovoj Odluci „poduzetnik početnik“ je poduzetnik koji u vrijeme podnošenja ponude za zakup poslovnog prostora nije upisan u odgovarajući upisnik dulje od tri (3) godine.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju i poduzetnici koji nemaju sjedište na području Grada Pakraca ili koji nisu poduzetnici početnici, ali ne ostvaruju mogućnost povlaštene zakupnine.

U slučaju da je za isti poslovni prostor zainteresirano više ponuditelja, pravo prvenstva imaju redom: fizička osoba koja ima namjeru osnovati poslovni subjekt sa sjedištem na području Grada Pakraca, poduzetnik početnik sa sjedištem na području Grada Pakraca, poduzetnik sa sjedištem na području Grada Pakraca te poduzetnik koji nema sjedište na području Grada Pakraca.

Prema ovoj Odluci „poduzetnik“ je fizička i pravna osoba koja samostalno i trajno obavlja gospodarsku djelatnost radi ostvarivanja dohotka dobiti, odnosno dobiti na tržištu, a upisan je u odgovarajući upisnik.

Članak 7.

Zakup poslovnog prostora iz čl. 3. ove Odluke može se ostvariti na razdoblje od tri (3) godine.

Članak 8.

Početna zakupnina određuje se u iznosu od trideset (30) kn po m² + PDV.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, do 10.-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 9.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu mora biti sklopljen u pisanom obliku i ovjeren kod javnog bilježnika na trošak Zakupnika.

Ugovorom će se detaljno urediti prava i obveze Zakupodavca i Zakupnika.

Uz ugovor, Zakupnik Zakupodavcu dostavlja i bianco zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika na iznos od 5.000,00 kn.

Članak 10.

Poduzetnik početnik ili fizička osoba koja namjerava registrirati gospodarsku djelatnost, a koji uspije u natječaju ostvaruje pravo na povlaštenu zakupninu kako slijedi:

<i>RAZDOBLJE ZAKUPA</i>	<i>IZNOS ZAKUPNINE (%)</i>
0 – 6 mjeseci	Ne plaća
6. – 9. mjeseca	35%
9. – 12. mjeseca	65%
2. i 3. godina	100%

Poduzetnik iz stavka 1. ovog članka obvezan je ostati u zakupu poslovnog prostora minimalno dvostruko duže od perioda u kojem je primao potporu u vidu povlaštene zakupnine.

Poduzetnik koji nema sjedište na području Grada Pakraca ili nije poduzetnik početnik ne ostvaruje pravo na povlaštenu zakupninu već plaća zakupninu sukladno članku 8. ove Odluke.

Članak 11.

Razlika između povlaštene zakupnine koju Zakupnik plaća sukladno članku 10. te početne Zakupnine iz članka 8. ove Odluke predstavlja potporu male vrijednosti (de minimis) koju ostvaruje poduzetnik.

Zakupodavac će Zakupniku po isteku poslovne godine u kojoj je primao potporu male vrijednosti izdati potvrdu o ostvarenoj potpori.

Članak 12.

Ako sudjeluju u natječaju, ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/13, 92/14) imaju pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Osobe iz st. 1. ovog članka mogu ostvariti pravo prvenstva samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe (obrtnik ili trgovac pojedinac) i ako nisu korisnik mirovine ostvarene po navedenom Zakonu te ako se pozovu na svoje pravo prvenstva i prilože dokaze o tome.

Članak 13.

Zakupnici mogu koristiti priključak na električnu energiju s pravom na odgovarajuću angažiranu snagu.

Zakupnici ne plaćaju naknadu za priključenje na vodovodnu mrežu, sustav odvodnje otpadnih i oborinskih voda.

Troškove rada i utrošenog materijala na izvedbi priključaka iz stavaka 1. i 2. ovog članka snose Zakupnici.

Priključak i troškove priključenja telefona snose Zakupnici.

Članak 14.

Zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju te će ga privesti namjeni o svom trošku bez prava potraživanja.

Članak 15.

Nakon isteka ugovornog roka zakupa, Zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, pripada prvenstveno pravo na produljenje Ugovora o zakupu.

Članak 16.

Tekst javnog natječaja mora sadržavati minimalno sljedeće:

- predmet zakupa,
- namjenu poslovnog prostora,
- početni iznos zakupnine po m²,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- uvjete koje mora zadovoljiti potencijalni ponuditelj,
- dokumentaciju koja čini sastavni dio ponude,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,

- iznos jamčevine,
- adresu i rok za podnošenje pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju,
- vrijeme u koje se može razgledati poslovni prostor koji se daje u zakup,
- odredbu da na javnom natječaju ne mogu sudjelovati ponuditelji koji imaju dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Republici Hrvatskoj, Gradu Pakracu ili LRA PCP d.o.o.

Članak 17.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od deset (10) dana od dana dostave obavijesti o izboru sklopiti Ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. U suprotnom će se smatrati da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu.

Članak 18.

Ponuda za natječaj mora biti u pisanom obliku i sadržavati:

- naziv/ime i adresu ponuditelja, OIB, broj tekućeg ili žiro računa u IBAN formatu zbog povrata jamčevine,
- sažeti poslovni plan s osnovnim pokazateljima poslovanja te naznakom djelatnosti koja bi se obavljala u poslovnom prostoru,
- oznaku poslovnog prostora za koji se ponuditelj natječe,
- iznos zakupnine koji ne može biti niži od početnog iznosa određenog u članku 8. ove Odluke.

Ponudi je potrebno priložiti:

- dokaz o uplati jamčevine,
- potvrdu nadležne Porezne uprave iz koje je vidljivo da ponuditelj nema duga po osnovi javnih davanja,
- potvrdu nadležnog Upravnog odjela Grada Pakraca i LRA PCP d.o.o. iz koje je vidljivo da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Gradu Pakracu i LRA PCP d.o.o.,
- izjavu o nekažnjavanju,
- izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika o namjeri osnivanja poslovnog subjekta (obrta ili trgovačkog društva) sa sjedištem na području Grada Pakraca u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu u slučaju da je ponuditelj fizička osoba

Trgovačko društvo:

- presliku rješenja o upisu u Sudski registar,
- presliku Bilance i Računa dobiti i gubitka za prethodne dvije financijske godine osim u slučaju da je trgovačko društvo osnovano u godini prijave na javni natječaj.

Obrtnik:

- presliku rješenja o upisu u Obrtni registar,
- presliku prijave poreza na dohodak/dobit za prethodne dvije financijske godine osim u slučaju da je obrt osnovan u godini prijave na natječaj,
- dokaz o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. ove Odluke.

Članak 19.

Jamčevina se određuje u iznosu od tisuću kuna (1.000,00 kn) i plaća se u korist žiro računa Zakupodavca s naznakom „Jamčevina za zakup poslovnog prostora“.

Ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju jamčevina se vraća, a izabranom ponuditelju se uračunava u zakupninu.

U slučaju da ponuditelj odustane od svoje ponude gubi pravo povrata uplaćene jamčevine.

Članak 20.

O rezultatima natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od osam (8) dana od dana otvaranja ponuda.

Članak 21.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja sadrži viši iznos zakupnine.

Članak 22.

Troškove ishodaženja dozvola i suglasnosti za obavljanje gospodarske djelatnosti, kao i opremanja poslovnog prostora snosi Zakupnik, a Zakupodavac se obvezuje Zakupniku dati potrebne suglasnosti u ovim postupcima.

U slučaju da Zakupnik ima potrebu raditi prenamjene, izmjene stanja, uključujući bilo kakav oblik adaptacije poslovnog prostora, za iste mora ishoditi prethodnu pisanu suglasnost Zakupodavca.

Uvjete ulaganja u poslovni prostor, odnosno adaptacije iz prethodnog stavka i način podmirenja eventualnih troškova s tim u vezi bit će sadržaj suglasnosti iz prethodnog stavka ovog članka.

Članak 23.

O primopredaji poslovnog prostora Zakupniku sačinit će se poseban zapisnik.

Obveza plaćanja zakupnine teče od dana primopredaje poslovnog prostora Zakupniku.

Članak 24.

U slučaju da Zakupnik ne izvršava svoje obveze po zaključenom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora u smislu plaćanja zakupnine te ne izvrši uplatu dospjelih zakupnina niti nakon pisane opomene Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo jednostrano raskinuti ugovor te aktivirati dostavljenu bjancu zadužnicu.

U slučaju da Zakupnik postupi suprotno uvjetima iz stavka 2. članka 10., odnosno jednostrano raskine Ugovor o zakupu prije isteka dvije godine trajanja zakupa, Zakupodavac ima pravo zatražiti povrat sredstava ostvarenih na ime povlaštene zakupnine u visini razlike od povlaštene zakupnine koju plaća Zakupnik i početne zakupnine iz točke 8. ove Odluke. Ukoliko Zakupnik ne izvrši povrat sredstava nakon pismenog poziva i obračuna od strane Zakupodavca, Zakupodavac ima pravo aktivirati dostavljenu bianco zadužnicu.

Članak 25.

Na sklapanje, izvršavanje i prestanak Ugovora o zakupu poslovnog prostora primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora kao i odredbe Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15).

Članak 26.

Zakupodavac će za provedbu javnog natječaja i odabir najpovoljnijeg ponuditelja imenovati posebno povjerenstvo.

Ugovor o zakupu s izabranim ponuditeljem zaključuje odgovorna osoba Zakupodavca, a na prijedlog povjerenstva za provedbu natječaja iz st. 1. ovog članka.

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Grada Pakraca“.

Članak 28.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti: Odluka o uvjetima i postupku natječaja za zakup poslovnog prostora u objektu „Tržnice Pakrac“ d.o.o. Pakrac (KLASA: 373-03/03-01/01, URBROJ: 2162-02/05-03-01) i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i postupku natječaja za zakup poslovnog prostora u objektu „Poduzetničkog inkubatora Pakrac – druga generacija“ (KLASA: 373-03/03-01/01, URBROJ: 2162-02/05-03-03).

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAKRACA

URBROJ: 2162-04/01-17-1

U Pakracu, 11. prosinca 2017. g.

Predsjednik: Miroslav Ivančić v. r.