



**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA**



**OPĆINA DUBRAVICA
Općinsko vijeće**

KLASA: 021-05/18-01/6

URBROJ: 238/40-02-18-3

Dubravica, 24. listopad 2018. godine

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11 i 64/15) i članka 21. Statuta Općine Dubravica (Službeni glasnik Općine Dubravica 01/18), Općinsko vijeće na 12. sjednici održanoj dana 24. listopada 2018. godine donosi

ODLUKU

o zakupu poslovnog prostora – dječji vrtić, Pavla Štoosa 26, Dubravica

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom o zakupu poslovnog prostora – dječji vrtić (u daljnjem tekstu: Odluka) određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora – dječji vrtić u vlasništvu Općine Dubravica, na adresi Pavla Štoosa 26, Dubravica, površine 227,98 m².

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, značenje koje je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) zajedno sa svom zatečenom opremom u prostoru sukladno inventarnom popisu Općine Dubravica.

II. ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 3.

Poslovni prostor – dječji vrtić daje se u zakup na određeno vrijeme koje može biti najduže pet godina.

Iznimno se vrijeme zakupa u javnom natječaju može odrediti na rok duži od 5 godina, ali ne duži od 10 godina, u slučaju potrebe znatnijih ulaganja u poslovni prostor.

Članak 4.

Poslovni prostor – dječji vrtić daje se u zakup javnim natječajem, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odluku donosi općinski načelnik.

O raspisivanju i načinu provođenja javnog natječaja odlučuje općinski načelnik.

Poslovni prostor – dječji vrtić ne može se dati u podzakup.

1. Odbor za društvene djelatnosti, predškolski i školski odgoj, socijalnu skrb i zaštitu

Članak 5.

Postupak javnog natječaja provodi Odbor za društvene djelatnosti, predškolski i školski odgoj, socijalnu skrb i zaštitu Općine Dubravica (u daljnjem tekstu: Odbor).

Odbor otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Nepravodobne i nepotpune ponude Odbor odbacuje zaključkom.

Na zaključak iz stavka 5. ovog članka može se izjaviti prigovor općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana dostave.

U povodu preispitivanja zaključka općinski načelnik može isti izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak općinskog načelnika o prigovoru je konačan.

2. Javni natječaj

Članak 6.

Javni natječaj posebno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora),
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- uvjete koje ponuditelji moraju ispuniti:
 - obvezni rad dječjeg vrtića, odnosno redoviti program provoditi u skladu s primjenjivim zakonskim i podzakonskim propisima tijekom cijele godine uz mogućnosti privremenog prestanka rada zbog korištenja godišnjeg odmora (u maksimalnom trajanju od 3 (tri) tjedna),
 - obveza provođenja obveznog programa predškole
 - organizirati programe učenja barem jednog stranog jezika, programe umjetničkog, kulturnog i sportskog sadržaja, kao i druge programe u skladu sa potrebama polaznika i zahtjeva roditelja
 - obveza u opremanju postojećeg poslovnog prostora dječjeg vrtića svom potrebnom opremom, igračkama, didaktičkim sadržajima i drugim uređajima potrebnim za početak rada
 - obveza prije početka rada ishoditi sve potrebne suglasnosti kroz dozvole pri nadležnim tijelima radi početka rada dječjeg vrtića,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu, odnosno prijavu,
- odredbu koje se ponude, odnosno prijave neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamstva/zadužnice, oznaku računa na koji se jamstvo uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu, odnosno prijavu,
- mjesto, način i rok za podnošenje ponude, odnosno prijave,
- vrijeme kad se može obaviti pregled poslovnoga prostora,
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude,
- kriterij za odabir ponude je ekonomski najpovoljnija ponuda pri čemu će su u obzir uzimati

kriterij visine mjesečne zakupnine i ekonomska cijena korištenja usluga dječjeg vrtića pri čemu će najlošijem rezultatu unutar svakog navedenog kriterija biti dodijeljeno 10 (deset) bodova, dok će svaki sljedeći rezultat unutar svakog navedenog kriterija biti sukcesivno uvećan za dodatnih 10 (deset) bodova, nakon čega će međusobno biti zbrojeni svi bodovi svakog pojedinog navedenog kriterija, te će se najpovoljnijom ponudom smatrati ponuda koja će imati najveći ukupan broj bodova sukladno tabeli:

1. visina mjesečne zakupnine

0-10 kuna po m ²	0 bodova
10-13 kuna po m ²	10 bodova

14-17 kuna po m2	20 bodova
18-21 kuna po m2	30 bodova
22-25 kuna po m2	40 bodova
26-29 kuna po m2	50 bodova

2. ekonomska cijena korištenja usluga dječjeg vrtića

1400-1600 kuna	50 bodova
1600-1800 kuna	40 bodova
1800-2000 kuna	30 bodova
2000-2200 kuna	20 bodova
2200-2400 kuna	10 bodova
2400-više	0 bodova

- odredbu da će, ako dva ili više natjecatelja ponude istu najvišu zakupninu, Odbor će pozvati te natjecatelje da u roku od 24 sata ponude u zatvorenoj omotnici novi iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu da se jamstvo/zadužnica ne vraća najpovoljnijem natjecatelju ako odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu,
- odredbe o pravu prigovora,
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim natjecateljem.

Članak 7.

Javni se natječaj objavljuje u jednom lokalnom tisku i na mrežnoj (internet) stranici Općine Dubravica.

Članak 8.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se 10 kuna po metru kvadratnom površine poslovnog prostora.

Članak 9.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno pravo sudjelovanja u javnom natječaju, imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe - obrtnici te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj, odnosno s registriranom podružnicom u Republici Hrvatskoj.

Članak 10.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju predati solemniziranu bjanko zadužnicu na iznos od 5.000,00 kuna kao jamstvo za ozbiljnost ponude zajedno sa ponudom.

Natjecatelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, zadužnica se ne vraća već se ista zadržava kao sredstvo osiguranja redovnog plaćanja ugovorene zakupnine, a ostalim se natjecateljima zadužnica vraća u roku od 30 dana od konačnosti odluke iz članka 14. ove Odluke.

Članak 11.

Ponuda, odnosno prijava, za sudjelovanje u javnom natječaju podnosi se Odboru, u roku određenom u natječaju, koji ne može biti kraći od 8 dana, niti duži od 15 dana od dana objave u jednom lokalnom tisku i internet stranici Općine Dubravica.

Ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda) ako je to određeno natječajem.

Ponuda, odnosno prijava, mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora za koji se natječe,
- podatke o uvjetima rada dječjeg vrtića,
- podatke o ekonomskoj cijeni korištenja usluga dječjeg vrtića,
- program rada dječjeg vrtića,
- dokumentaciju koja sadrži osnovne osobne podatke o ponuditelju, uz dostavu odgovarajućih dokaza (OIB, dokaz o prebivalištu, odnosno sjedištu ponuditelja, obrtnicu, podatke iz sudskog registra za pravne osobe i slično),

- ponudeni iznos mjesečne zakupnine,
 - suglasnost nadležnog tijela za pružanje usluga dječjeg vrtića,
 - izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što koju je izdala nadležna Porezna uprava, ne stariju od 30 dana od dana objave natječaja, kojom se dokazuje da je ponuditelj ispunio obvezu plaćanja dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje te potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Dubravica izdanu od Jedinstvenog upravnog odjela Općine Dubravica,
 - dokument izdan od bankarskih ili drugih financijskih institucija kojim se dokazuje solventnost ponuditelja (BON2/SOL2), koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja, s time da će se smatrati da je ponuditelj dokazao svoju financijsku sposobnost ukoliko mu glavni poslovni račun nije u posljednjih 6 mjeseci računajući od dana sastavljanja obrasca BON2/SOL2 ili drugog istovrijednog dokumenta bio u blokadi,
 - izjavu kojom će ponuditelj izričito, bezuvjetno i neopozivo potvrditi kako u cijelosti pristaje na uvjete natječaja,
 - solemniziranu bjanko zadužnicu na iznos od 5.000,00 kuna kao jamstvo za ozbiljnost ponude
 - drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.
- Odbor neće razmatrati ponude, odnosno prijave:
- fizičkih i pravnih osoba koje su po bilo kojoj osnovi dužnici Općine Dubravica zbog neispunjenih dospjelih obveza starijih od tri mjeseca;
 - fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava;
 - pravnih osoba koje nisu solventne;
 - fizičkih i pravnih osoba koje nisu podnesene u roku, odnosno nisu potpune ili ne ispunjavaju uvjete utvrđene javnim natječajem.

3. Postupak pregleda i ocjene ponuda

Članak 12.

Pisane ponude se ne otvaraju javno, a Odbor može zadržati mogućnost obavljanja razgovora sa svakim od ponuditelja.

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te ostvarenim bodovima za svaki pojedini kriterij iz članka 6. ove Odluke.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Odbora koje provodi javni natječaj.

Članak 13.

Najpovoljnija ponuda je ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najveći broj bodova sukladno članku 6. ove Odluke.

Ukoliko dva ili više natjecatelja osvoje jednaki broj bodova, najpovoljnijom ponudom smatrati će se ponuda koja sadrži najviši iznos zakupnine.

Ukoliko dva ili više natjecatelja za isti poslovni prostor ponude isti iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete javnog natječaja, Odbor će pozvati te natjecatelje, da u roku od 24 sata, pisanim putem u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine, koje ponude će Odbor otvoriti i predložiti najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za poslovni prostor, na prijedlog Odbora, donosi općinski načelnik, najkasnije u roku od 30 dana od dana isteka roka za dostavu ponude.

Odbor može uz obrazloženje predložiti da se ne prihvati niti jedna ponuda te općinski načelnik zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu, te može poništiti natječaj.

Odluka iz stavka 1. ovog članka dostavlja se svim sudionicima natječaja zajedno sa zapisnikom o otvaranju i ocjeni ponuda.

Na Odluku se može izjaviti prigovor Općinskom vijeću Općine Dubravica u roku od osam dana od dana dostave Odluke i zapisnika.

U povodu odlučivanja prigovora na odluku općinskog načelnika, odluka se može izmijeniti, potvrditi ili izjavljeni prigovor odbiti kao neosnovan.

Zaključak Općinskog vijeća Općine Dubravica o prigovoru je konačan.

4. Sklapanje ugovora o zakupu

Članak 15.

Ugovor o zakupu u ime Općine Dubravica sklapa se u pisanom obliku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

Ako izabrani najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku iz stavka 1. ovog članka, Odbor predlaže općinskom načelniku sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja.

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom, mora sadržavati sljedeće odredbe:

- odredbu o ovršnosti,
- odredbu o indeksaciji,
- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema odluci općinskog načelnika,
- odredbu o osiguranju poslovnih prostora,
- odredbu o obvezi zakupnika za podmirenje režijskih troškova,
- odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora,
- odredbu ukoliko je ugovor sklopljen s više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora odgovaraju solidarno.

5. Stupanje u prava i obveze

Članak 17.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

6. Prava i obveze ugovornih strana

Članak 18.

Općina Dubravica predaje zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Za vrijeme uređenja poslovnoga prostora, da bi se priveo namjeni, u trajanju do najduže dva mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Članak 19.

Zakupnik koristi poslovni prostor u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena, vanjski izgled i slična kapitalna ulaganja u poslovni prostor bez odobrenja zakupodavca.

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

7. Prestanak zakupa

Članak 20.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 21.

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 preinakama koje je učinio uz odobrenje zakupodavca.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao smanjenjem visine zakupnine.

Članak 22.

Općina Dubravica može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u zakonom propisanim slučajevima i ako zakupnik:

- onemogućiti zakupodavcu nesmetanu kontrolu korištenja poslovnoga prostora, odnosno ne pruži na uvid svu potrebnu dokumentaciju,

- u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost iz ugovora duže od 60 dana,

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge.

Otkazni rok za zakupnika je 60 dana, a za zakupodavca 30 dana.

III. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 23.

Za sve odnose koji nisu regulirani ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15).

Članak 24.

Ova Odluka stupa na snagu prvog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Dubravica“.



OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE DUBRAVICA
Predsjednik Općinskog vijeća

Ivica Stiperski