

Školski odbor Gimnazije Antuna Gustava Matoša, na temelju članka 6. stavak 1. i 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN, br. 125/11, 64/15 i 112/18), čl. 35. st. 1., 3. Zakona o ustanovama (NN, br. 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19) i članka 56. Statuta (KLASA: 012-03/19-01/01, URBROJ: 2197/01-380/1-6-19-10, od 2. srpnja 2019.) na 25. sjednici održanoj 15. srpnja 2020. godine, donio je

ODLUKU

o davanju u zakup prostora u vlasništvu Gimnazije Antuna Gustava Matoša Zabok

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom o davanju u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Gimnazije Antuna Gustava Matoša Zabok (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se uvjeti i kriteriji davanja u zakup, način određivanja visine zakupnine i drugi odnosi u svezi sa zakupom prostora u vlasništvu Gimnazije Antuna Gustava Matoša Zabok.

U posebnim slučajevima Školski odbor Gimnazije odlukom će odrediti da se poslovni prostori u vlasništvu Gimnazije koji su predviđeni za sportsko rekreacijsku namjenu mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti, a koji su od posebnog interesa za Gimnaziju.

Izrazi koji se u ovom Pravilniku koriste za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

Članak 2.

Prostorom, u smislu ove Odluke, a u skladu sa člankom 2. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se:

- učionice,
- teniski tereni,
- sportski tereni,
- popratne prostorije škole (kantina).

Članak 3.

Poslovnim prostorom upravlja i raspolaže ravnatelj na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 4.

Ravnatelj sukladno ovoj Odluci obavlja sljedeće poslove:

- donosi odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup prostora,

- imenuje Povjerenstvo za provedbu natječaja,
- donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi u natječaju, a na prijedlog povjerenstva,
- odlučuje o prigovorima podnesenim protiv odluke o izboru najpovoljnije ponude,
- odlučuje o raskidu i prihvaća obavijest (otkaz) ugovora o zakupu prostora,
- odlučuje o ponudi za sklapanje novog ugovora o zakupu zakupnicima kojima je ugovor o zakupu istekao, a koji su podnijeli pisani zahtjev za produljenje ugovora o zakupu,
- donosi odluku o polaznoj zakupnini,
- odlučuje o promjeni, proširenju i smanjenju djelatnosti u prostoru,
- povjerava posebnom radnom tijelu postupak odobravanja adaptacije odnosno preinake prostora za radove sukladno članku 15. Zakona,
- odlučuje o drugim pitanjima sukladno Zakonu, ovoj Odluci i drugim aktima Gimnazije.

Članak 5.

Prostor u vlasništvu Gimnazije daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 6.

Javni natječaj objavljuje se na Internet stranici Gimnazije te ističe na oglasnoj ploči.

Javni natječaj za prikupljanje ponuda za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Gimnazije sadrži:

- podatke o prostoru,
- polaznu visinu zakupnine po m²,
- vrijeme na koje se prostor daje u zakup,
- vrijeme trajanja natječaja,
- način podnošenja ponuda,
- visinu i broj žiro računa na koji se uplaćuje jamčevina,
- rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava ili ponuda za sudjelovanje u natječaju, bez obzira na način dostave,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda.

Članak 7.

Natječaj se provodi prikupljanjem ponuda. Ponude se dostavljaju u zatvorenom omotu, preporučenom poštom ili izravno u administraciju Gimnazije.

Ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ponuditelja,
- oznaku prostora (adresu) za koji se dostavlja ponuda,
- ponuđeni iznos zakupnine po m²,
- vrstu djelatnosti koju bi ponuditelj obavljao u prostoru,
- izjavu o prihvaćanju uvjeta natječaja.

Uz ponudu se obavezno prilaže:

- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba, odnosno presliku rješenja o upisu u obrtni registar odnosno obrtnicu i presliku osobne iskaznice ili rješenje o upisu u sudski registar ako je ponuditelj pravna osoba,
- potvrdu Porezne uprave o stanju duga.

Radi zajedničkog zakupa poslovnoga prostora na natječaju za davanje u zakup može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom pod uvjetom da svaki ispunjava uvjete iz natječaja, uz plaćanje jedne jamčevine.

Pod dokazom o uplaćenju jamčevine podrazumijeva se isključivo dokaz da su sredstva jamčevine uplaćena na račun Gimnazije.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 8 dana od dana objave natječaja. U natječaju mora biti jasno naznačen dan od kojeg se mogu podnositi ponude te dan do kojeg ponude moraju biti zaprimljene u administraciji Gimnazije, a bez obzira na način dostave.

Također u natječaju mora biti obuhvaćen dan i sat javnog otvaranja ponuda, a koje će se održati istodobno s istekom roka za dostavu ponuda.

Članak 8.

Jamčevina za sudjelovanje u natječaju utvrđuje se u svakom pojedinom slučaju u visini iznosa jedne polazne zakupnine i uplaćuje se na žiro račun Gimnazije. Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine najpovoljnijem sudioniku (ponuditelju) natječaja i obračunava se pri zaključenju ugovora o zakupu prostora.

Ukoliko ponuditelj, čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine, a sklapanje ugovora o zakupu ponudit će se sljedećem najpovoljnijem ponuditelju.

Ostalim sudionicima, koji ne uspiju u natječaju, jamčevina se vraća u roku od 8 dana od dana primitka odluke o prigovoru ravnatelja, tj. u roku od 8 dana od dana isteka roka za prigovor.

Članak 9.

Za provođenje javnog natječaja ravnatelj imenuje Povjerenstvo za davanje u zakup prostora, javnih površina, neizgrađenog (građevinskog) zemljišta i nekretnina za postavljanje reklamnih površina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje se sastoji od predsjednika i 2 člana.

U postupku javnog natječaja vodi se zapisnik, a odluke se donose većinom glasova.

Članak 10.

Ponude se otvaraju na javnoj sjednici Povjerenstva.

Predsjedavajući Povjerenstva (ili u njegovoj odsutnosti član kojeg on ovlasti) zapisnički uzima podatke svih sudionika i utvrđuje njihov identitet.

Ukoliko Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti sa sastanka Povjerenstva.

Nakon toga predsjedavajući utvrđuje da li je natječaj pravilno objavljen, koliko je ponuda primljeno te da li su ponude zaprimljene u propisanom roku.

Zakašnjele ponude, neuredne ponude ili na drugi način protivno uvjetima natječaja podnesene ponude se odbacuju o čemu zaključak donosi ravnatelj, a na prijedlog Povjerenstva.

Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji uvjete iz natječaja.

Protiv zaključka o odbacivanju ponude može se uputiti prigovor ravnatelju u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Svaki sudionik natječaja ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu primjedbe na rad Povjerenstva.

Članak 11.

Temeljem zapisnika i prijedloga Povjerenstva ravnatelj donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi.

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

Odluka iz stavka 1. ovog članka sudionicima natječaja bit će poslana u roku od 8 dana od dana njezina donošenja.

Protiv odluke ravnatelja o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, može se u roku od 15 od dana primitka iste podnijeti prigovor ravnatelju.

Protekom roka za podnošenje prigovora ili nakon što se o prigovoru odluči, s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će se ugovor o zakupu prostora.

Protiv odluke ravnatelja o prigovoru može se podnijeti tužba redovnom sudu.

Članak 12.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka prednost pri zakupu poslovnoga prostora mogu ostvariti samo jednokratno.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 13.

Temeljem konačne odluke ravnatelja, Gimnazija i najpovoljniji ponuditelj zaključuju ugovor o zakupu prostora u pisanom obliku koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka utvrđuju se sva pitanja od interesa za zakupodavca i zakupnika u konkretnom ugovornom odnosu.

Članak 14.

Ugovor o zakupu prostora u ime Gimnazije potpisuje ravnatelj.

Članak 15.

Ugovor o zakupu prostora treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedište te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnoga prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 16.

Ugovor o zakupu prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od 1 godine.

Članak 17.

Prostor ili dio prostora u vlasništvu Gimnazije nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora (primjerice, ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovor o trgovačkom zastupanju i sl.), osim ako nije drukčije ugovoreno.

Zakupniku koji je prostor ili dio prostora u vlasništvu Gimnazije dao u podzakup ili po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

Članak 18.

Zakupnik može koristiti prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 19.

Polaznu zakupninu ovisno o položajnoj zoni, djelatnosti i položaju prostora za prostore koji su predmet ove Odluke utvrđuje odlukom ravnatelj.

Članak 20.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Prilikom primopredaje prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju prostora.

Zakupnik ne smije useliti u prostor prije sklapanja ugovora i potpisivanja zapisnika o primopredaji prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji prostora zakupnik potvrđuje da je prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom, te je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku i uredno plaćati zakupninu od dana sklapanja ugovora ili od dana preuzimanja prostora.

Temeljem zahtjeva zakupnika ravnatelj može odlučiti da zakupnik nije dužan plaćati zakupninu odnosno da ga se oslobađa plaćanja zakupnine za razdoblje kada ne može obavljati ugovorenu djelatnost sukladno odredbama Odluke o polaznoj zakupnini za poslovni prostor u vlasništvu Gimnazije, ali najviše do 2 mjeseca.

Članak 21.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja, te je dužan izvršiti popravke oštećenja prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste prostorom, sukladno odredbama Zakona.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitni popravci na instalacijama i sl.

IV. ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 22.

Zakupniku se naknada uložених sredstava u uređenje poslovnoga prostora priznaje za radove izvedene temeljem suglasnosti (odluke) Povjerenstva koja je propisana u članku 15. Zakona i odluke ravnatelja kojom se regulira naknada uložених sredstava u uređenje poslovnoga prostora.

V. PRIJENOS PRAVA ZAKUPA

Članak 23.

Dosadašnjem zakupniku može se odobriti stupanje u prava i obveze odnosno prijenos prava zakupa u sljedećim slučajevima:

- u slučaju smrti zakupnika ili odlaskom zakupnika u mirovinu nasljednicima prvog nasljednog reda, ukoliko ispunjavaju zakonske uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti i podmiri dospelо dugovanje po osnovi ugovora o zakupu poslovnoga prostora,
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda ili rješenje Ureda državne uprave) i podmiri dospelа dugovanja po osnovi ugovora o zakupu,
- obrtniku ili trgovačkom društvu uz uvjet da je fizička osoba dosadašnji zakupnik jedan od najviše dva vlasnika ili osnivača i podmiri dospelа dugovanja po osnovi ugovora o zakupu.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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

Članak 25.

Ugovor o zakupu prostora prestaje:

- istekom vremena na koje je sklopljen,

- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, temeljem rješenja nadležnog organa ili ako prestane obavljati djelatnost,

- na temelju pisane obavijesti zakupnika o otkazu ugovora o zakupu.

Otkazni rok iznosi 30 dana, a ugovor prestaje danom isteka otkaznog roka.

Članak 26.

Ugovor o zakupu prostora zaključen na određeno i neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga strana ne izvršava svoju ugovornu obvezu ili obvezu utvrđenu Zakonom.

Ugovor o zakupu prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Otkazni rok iznosi 30 dana, a ugovor prestaje danom isteka otkaznog roka.

Zakupnik kojem je prestao ugovor o zakupu prostora, dužan je u roku od 8 dana od dana prestanka ugovora o zakupu predati u posjed zakupodavcu prostor koji je imao u zakupu, prazan od osoba i stvari.

Članak 27.

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati u svako doba:

- ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- ako zakupnik u roku od 15 dana od priopćenja pisane opomene ne plati tri uzastopne dospjele zakupnine,

- ako zakupnik svojom krivnjom prestane s korištenjem prostora ili ako prestane obavljati djelatnost duže od 30 dana,

- ako zakupnik bez prethodnog odobrenja zakupodavca vrši adaptaciju ili preinake prostora,

- ako zakupnik dio ili cijeli prostor koristi protivno svrsi za koju je sklopljen,

- ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran ne može koristiti prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Na sve odnose koji nisu regulirani ovom Odlukom izravno se primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 30.

Prostori u vlasništvu Gimnazije mogu se dati na privremeno korištenje bez naknade udrugama, pravnim i fizičkim osobama, za rad i djelovanje temeljem kriterija koji će biti propisani odlukom koju donosi ravnatelj.

KLASA: 602-03/20-01/10

URBROJ: 2197/01-380/1-6-20-16

Zabok, 15. srpnja 2020.

PREDSJEDNIK ŠKOLSKOG ODBORA



Ivan Miškulin, prof.

Ivan Miškulin