



REPUBLIKA HRVATSKA  
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA  
OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA  
Općinsko vijeće

## PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. stavak 2. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članka 34. Statuta Općine Župa dubrovačka ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka" br. 8/09, 6/13, 3/18, 4/20, 6/20 - pročišćeni tekst, 5/21, 9/21 - pročišćeni tekst), Općinsko vijeće Općine Župa dubrovačka na \_\_\_ sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_. godine, donijelo je

## ODLUKU o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

### I. OPĆE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Župa dubrovačka (dalje u tekstu: Općina).

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora koji je vlasništvo odnosno suvlasništvo Općine.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora iz stavka 2. ovog članka podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom zakonu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na zakup poslovnog prostora koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje

naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora i ovom Odlukom, primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

#### Članak 2.

Izrazi u ovoj Odluci koji imaju rodno značenje odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira u kojem su rodu navedeni.

#### Članak 3.

Poslovnim prostorima u vlasništvu ili suvlasništvu Općine upravlja Načelnik Općine (dalje u tekstu: Načelnik).

Upravno tijelo nadležno za gospodarenje imovinom Općine (dalje u tekstu: Upravni tijelo) obavlja administrativne poslove utvrđene ovom Odlukom.

Načelnik osniva i imenuje Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo).

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima tri člana, predsjednika, zamjenika predsjednika i jednog člana.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

#### Članak 4.

Sadašnjim zakupnikom u smislu članka 60. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Kriteriji Općine su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi predstavničko tijelo Općine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će u poslovnom prostoru obavljati.

## Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeni vremenski rok u trajanju do 5 (pet) godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka poslovni prostor može se dati u zakup na duži rok, ali ne duže od 10 godina, na temelju odluke predstavničkog tijela Općine, kada to opravdava javni interes, radi potrebnih znatnih ulaganja u poslovni prostor i u drugim opravdanim slučajevima.

Poslovni prostor iz članka 1. stavak 7. ove Odluke daje se u zakup do pravomoćnog okončanja postupka koji se vodi na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

## Članak 6.

Predstavničko tijelo Općine može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu ili suvlasništvu Općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, predstavničko tijelo Općine će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ako dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka Općina raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

## II. ZASNIVANJE ZAKUPA

### Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga sklapa Općina i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti sa pravnom osobom ili fizičkom osobom-obrtnikom čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zakupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti s pravnom osobom ili fizičkom osobom-obrtnikom koja je tuženik u sudskom postupku s Općinom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine

#### Članak 8.

Ugovorom o zakupu obvezuje se Općina predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog 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 poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga 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 9.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Općine te pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.

Uvjeti i postupak javnog natječaja određuju se u skladu s ovom Odlukom.

Postupak natječaja provodi Povjerenstvo te odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Načelnik.

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

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova 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 ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen,

ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako zakupnik iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, ne dostavi Općini pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 7. i 8. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 7. i 8. ovoga članka Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 10. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavaka 7. i 8. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine.

#### Članak 10.

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Općina pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne

osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Općini, kao vlasniku prostora, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Općine

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili Općinom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude nadležnom tijelu Općine i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

### III. JAVNI NATJEČAJ

#### Članak 11.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstava.

Javni natječaj objavljuje se na mrežnoj stranici i na Oglasnoj ploči Općine, a obavijest o objavi javnog natječaja u jednom od lokalnih tiskovina.

Obavijest sadrži: predmet javnog natječaja, početni iznos zakupnine, rok podnošenja ponude odnosno prijave te po potrebi i druge podatke kao i podatak gdje se objavljuje tekst cijelog javnog natječaja.

#### Članak 12.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije te fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost (dalje u tekstu: fizičke osobe-obrtnici), a državljani su Republike Hrvatske ili državljani država članica Europske unije.

Fizičke osobe koje nemaju registriranu poslovnu djelatnost mogu sudjelovati u natječaju samo kod podnošenja ponuda za zakup garaža i garažnih mjesta.

#### Članak 13.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, položaj u zgradi, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- odredbu da se na početni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost,
- odredbu da se poslovni prostora daje u zakup u viđenom stanju,
- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovanja na javnom natječaju
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se prijave neće razmatrati,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Općini do dana zaključenja natječaja,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sva javna davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu za sudjelovanje na javnom natječaju
- rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju,
- naziv i adresu tijela kojem se pisana ponuda, odnosno prijava podnosi,
- vrijeme (dan i sat) kada se može izvršiti pregled poslovnog prostora,
- odredbu o pravu prvenstva po posebnim zakonima,
- odredbu o iznosima i sredstvima osiguranja plaćanja,
- odredbu da ako najpovoljniji ponuditelj odustane ili smatra da je odustao od ponude ili od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine,
- odredbu o mogućnosti poništenja ili djelomičnog poništenja javnog natječaja, sve do sklapanja ugovora o zakupu,
- posebne uvjete za vanjsko i unutarnje uređenje prostora,
- odredbu da je poslovni prostor ne uvjetan za obavljanje djelatnosti te da potrebno izvršiti znatna ulaganja
- ostale posebne uvjete.

#### Članak 14.

Rok za podnošenje ponuda odnosno prijava na javni natječaj je najmanje 8 (osam) dana od dana objavljivanja obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku.

#### Članak 15.

Ponuditelj je u pisanoj prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, sukladno djelatnostima koje su navedene u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta.

Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru.

Općina ne odgovara za ishođenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj prijavi.

#### Članak 16.

Sudionici javnog natječaja obvezni su uplatiti jamčevinu, koja ne može biti manja od tromjesečnog iznosa početne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja.

Uplaćena jamčevina vratit će se, u zakonskom roku, sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene kao i sudioniku natječaja koji je odustao od svoje ponude pisanom obavijesti prije postupka otvaranja ponuda, dok se izabranom ponuditelju jamčevina zadržava i uračunava u iznos zakupnine.

Uplaćena jamčevina se ne vraća ako odabrani ponuditelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

#### Članak 17.

Pisana prijava se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

"NE OTVARATI - PRIJAVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA POD REDNIM BROJEM \_\_\_".

Ako se radi o natječaju koji se odnosi na više poslovnih prostora a redni broj nije naznačen na omotnici, iz prijave treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor prijava podnosi.

Pisana prijava i pripadajuća dokumentacija se izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

U pisanoj prijavi ponuditelj mora navesti sljedeće:

- redni broj i adresu poslovnog prostora za koji se dostavlja pisana prijava,
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj,
- adresu elektroničke pošte i kontakt broj,
- djelatnost koja će se u obavljati u poslovnom prostoru za koji se dostavlja pisana prijava, a koja mora biti navedena u javnom natječaju, osim za garaže i garažna mjesta,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja.

Uz pisanu prijavu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- dokaz državljanstva Republike Hrvatske – preslika osobne iskaznice ili domovnice (za fizičke osobe obrtnike ili koji obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) izvadak iz odgovarajućeg registra-ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući registar/upisnik) iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe, osim za garaže i garažna mjesta,
- potvrda o nepostojanju dugovanja prema Općini iz svih osnova ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- potvrda nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- potvrdu nadležnog trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s vjerovnicima, da nije obustavio polovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenj preslici, ako je

primjenjivo. Ova obveza primjenjiva je na trgovačka društva, dok se na fizičke osobe - obrtnike ne primjenjuje,

- ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, potvrdu nadležnog tijela ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
- ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodnog podstavka ovog stavka, dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici ili elektronskom zapisu),
- ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno –radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, u izvorniku ili preslici
- ako se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ovjerenu izjavu da nije zakupnik drugog poslovnog prostora,
- druge dokaze u odnosu na posebne uvjete ako su isti utvrđeni natječajem.

Svi dokazi i isprave iz stavka 5. ovog članka moraju biti izvornici ili preslike i ne vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani.

Podnošenjem pisane prijave na javni natječaj smatra se da je ponuditelj suglasan da Općina može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

Ako se jedna osoba natječe za više poslovnih prostora, dužna je za svaki poslovni prostor podnijeti zasebnu pisanu prijavu u zatvorenoj omotnici sa svim priložima koje prijava mora sadržavati.

#### Članka 18.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi za sudjelovanje na javnom natječaju pozovu na to pravo, ako ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka ne mogu ostvariti pravo prednosti ako su zakupnici drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren zakup.

#### Članak 19.

Povjerenstvo neće razmatrati pisanu ponudu, odnosno prijavu:

- koja je nepravodobna odnosno koja je zaprimljena nakon isteka roka za podnošenje pisanih ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju
- koja je nepotpuna odnosno ne sadrži dokumentaciju i podatke sukladno javnom natječaju
- koja nije u skladu s uvjetima javnog natječaja,
- koja je uvjetna,
- koju je ponijela osoba koja je dužnik po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna porezna uprava, osim ako je u skladu s posebnim propisima

odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- koju je podnijela osoba koja ima dospjelo dugovanje prema Općini s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba nad kojom je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije,
- koju je podnijela pravna osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zakupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela fizička osoba-obrtnik koja je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zakupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba koja je tuženik u sudskom postupku s Općinom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Načelnik.

Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u zakupninu.

Odabrani ponuditelj obvezan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine.

Nakon otvaranja ponuda, svi zainteresirani ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude odnosno prijave, po prethodnoj najavi.

Općina zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja ili drugih osoba.

#### Članak 20.

Ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelj će biti pozvan da u roku od 3 (tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

#### Članak 21.

Povjerenstvo razmatra valjanje ponude odnosno prijave vodeći osobito računa ako na javnom natječaju sudjeluje više osoba koja na temelju članka 18. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva te se prvenstveni red između tih osoba utvrđuje na način određen zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji propisani su pojmovi članova uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata.

## Članak 22.

Za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu se natjecati osobe iz članka 12. ove Odluke ako one ili bračni drug, odnosno osoba s kojom je u izvanbračnoj zajednici, životnom partnerstvu ili neformalnom životnom partnerstvu imaju u vlasništvu vozilo ili za vozilo imaju sklopljen ugovor o leasingu, neku drugu pravnu osnovu korištenja ili korištenje službenog vozila te prometnu i vozačku dozvolu.

Za osobe s invaliditetom koje imaju prebivalište na području Općine, a ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet. O nesposobnosti za upravljanje motornim vozilom treba dostaviti odgovarajući dokaz.

## Članak 23.

Prilikom izbora najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, prednost se daje na način kako je to utvrđeno člankom 21. ove Odluke.

Osobe iz članka 21. stavak 1. ove Odluke koje su sudjelovale i udovoljile svim uvjetima iz natječaja dužne su u roku od 8 dana, od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude, pisanom Izjavom očitovati prihvaćaju li pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Smatra se da je Izjava dana u roku ako je stigla prije isteka naprijed navedenog roka na adresu Općine.

Kada je Izjava upućena poštom preporučeno, dan predaje na pošti smatra se kao dan predaje Općini.

Izjava mora biti ovjerovljena kod javnog bilježnika.

Ako se ponuditelj ne očituje u zadanom roku, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

## Članak 24.

Zaključak Načelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se podnositeljima ponude odnosno prijave na javni natječaj na adresu dostavljenu u ponudi.

## **UGOVOR O ZAKUPU**

### Članak 25.

Na temelju zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, Općina kao zakupodavac zaključuje sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom ugovor o zakupu, koji u ime Općine potpisuje Načelnik.

### Članak 26.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu, osim bitnih sastojaka iz članka 8. stavak 2. ove Odluke, može sadržavati i:

- iznos naknade za korištenje zajedničkim prostorijama i uređajima u zgradi, te način njihova obračuna i plaćanja,
- odredbu o plaćanju svih troškova koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (svi režijski troškovi), uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeća
- odredbu o instrumentima osiguranja plaćanja,
- odredbu o osiguranju prostora od požara i drugih štetnih događaja,
- odredbu o pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu poslovnog prostora,

- odredbu o prestanku ugovora,
- odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup te da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili su-korištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup,
- ovršne odredbe,
- odredbu o solemnizaciji ugovora.

#### Članak 27.

Sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza i naknade za bespravno korištenje poslovnog prostora odnosno bjanko zadužnica/e sa jamcem platcem na iznos zakupnine za cjelokupno trajanje zakupa, zakupnik je dužan prilikom zaključenja ugovora o zakupu, dostaviti Općini.

Zakupnik je dužan za cijelo vrijeme trajanja zakupa ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati poslovni prostor od požara i osnovnih opasnosti (požar, udar groma, oluja, tuča, eksplozija i sl.), uz dopunske opasnosti od poplave i izljeva vode iz vodovodnih i kanalizacijskih cijevi te policu vinkulirati u korist Općine.

Zakupnik je dužan ugovoriti i policu osiguranja izvanugovorne (opće) odgovornosti za štetu koju bi u okviru svoje djelatnosti zakupnik mogao prouzročiti trećim osobama, uključujući i vlastite zaposlenike, a kojom policom se pokriva sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja ili stvari trećih osoba i zaposlenika te je predati zakupodavcu prilikom zaključenja ugovora.

Zakupnik je dužan u roku od 60 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu dostaviti dokaz o zaključenim policama iz stavka 2. i 3. ovog članka, u protivnom Općina će otkazati ugovor o zakupu.

Rok iz stavka 4. ovog članka može se produžiti samo iznimno, zbog opravdanih razloga.

Ako zakupnik ne dostavi nove police osiguranja iz stavka 2. i 3. ovog članka, u roku od 30 dana nakon što su istekle ili postale nevažeće, Općina će otkazati ugovor o zakupu.

Odredba stavka 3. ovog članka ne odnose se na garaže i garažna mjesta.

#### Članak 28.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo za namjenu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ove Odluke.

Općina ima pravo najmanje jednom mjesečno izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja te u slučaju uočenog nedostatka u svezi korištenja, pisano zatražiti od Zakupnika da se isti otklone u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

#### Članak 29.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Općine, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Općine ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.

Ne smatra se podzakupom pristupanje obrtu nove osobe-obrtnika, u kojem slučaju treba sklopiti dodatak ugovoru o zakupu kojim će se ugovor o zakupu prenijeti na zajednički obrt.

U slučaju da iz zajedničkog obrta iz stavka 6. ovog članka istupi obrtnik koji je sudjelovao na natječaju i s kojim je sklopljen izvorni ugovor o zakupu, raskinuti će se ugovor o zakupu koji je sklopljen sa zajedničkim obrtom.

## **I. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

### **Članak 30.**

Općina je dužna predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Ako Općina ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

### **Članak 31.**

Zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju.

Potpisom ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će poslovni prostor urediti, ako je potrebno, o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost, bez prava potraživanja istih od Općine.

### **Članak 32.**

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

### **Članak 33.**

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Općina ima pravo na naknadu štete.

### **Članak 34.**

Zakupnik ima pravo na uređenje i rekonstrukciju poslovnog prostora o svom trošku, bez prava potraživanja istih od Općine ili prava na snižavanje ugovorene zakupnine.

Uz zahtjev za davanje pisane suglasnosti, zakupnik je obvezan priložiti:

- arhitektonski snimak postojećeg stanja
- arhitektonsko rješenje uređenja prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila ovlaštena osoba,

- posebne uvjete građenja u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina ima pravo raskinuti ugovor i tražiti naknadu štete.

#### Članak 35.

Zakupnik je obvezan održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prostora.

Pod troškovima tekućeg održavanja smatraju se osobito: redovno održavanje i manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koje je zakupnik prouzročio svojom krivnjom, kao i drugi troškovi manjih preinaka u poslovnom prostoru kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Općine.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.bn

#### Članak 36.

Zakupnik će snositi sve izdatke zbog oštećenja zgrade, uređaja, okoliša i druge imovine, ako su one posljedica nesavjesnog obavljanja njegove djelatnosti.

#### Članak 37.

Općina može dati u zakup poslovni prostor koji je neuvjetan i za koji je potrebno izvršiti konstruktivna ulaganja kako bi se isti doveo u stanje prikladno za obavljanje djelatnosti predviđene natječajem.

Za priznavanje ulaganja iz stavka 1. ovog članka potrebno je ishoditi odluku Općine o odobrenim radovima sukladno troškovniku pregledanom od stručnog upravnog tijela Općine ili ovlaštenog vještaka građevinske struke, u potonjem slučaju o trošku zakupnika.

Ulaganja u poslovni prostor odobrena od strane Općine priznati će se u iznos zakupnine kroz prijebaj sa zakupninom do isplate odobrenog iznosa u cijelosti i to način koji će biti propisan ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 38.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom.

#### Članak 39.

U slučaju iz članka 38. ove Odluke zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

## II. ZAKUPNINA

#### Članak 40.

Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

U slučaju izmjene poreznih propisa, Zakupnik će snositi ona porezna davanja koja padaju na njegov teret sukladno takvoj izmjeni poreznih propisa.

#### Članak 41.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Zakupnik se, osim zakupnine, obvezuje plaćati uredno i na vrijeme, u rokovima dospijeća sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, internet, pričuva, spomenička renta, komunalna naknada, vodna naknada, odvoz komunalnog otpada i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora) kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Općine.

#### Članak 42.

Načelnik donosi odluku o zasnivanju zakupnog odnosa na temelju javnog natječaja ili neposrednom dodjelom te određuje početni iznos mjesečne zakupnine, namjenu prostora i rok na koji se poslovni prostor daje u zakup u skladu s općim aktom Općine kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

Načelnik donosi odluku iz stavka 1. ovog članka na prijedlog Povjerenstva.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se u skladu s općim aktom Općine kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu ili suvlasništvu Općine.

#### Članak 43.

Iznimno od odredbi ove Odluke, početni iznos zakupnine za poslovni prostor, a kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, može se umanjiti.

Početni iznos zakupnine može se, u slučaju iz stavka 1. ovog članka, umanjiti do najviše 30%.

Odluku iz stavka 2. ovog članka donosi Načelnik na prijedlog Povjerenstva.

#### Članak 44.

Visina ugovorene zakupnine za poslovni prostor usklađivati će se na godišnjoj razini korištenjem Indeksa potrošačkih cijena (dalje u tekstu: CPI), za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, ako CPI na godišnjoj razini bude veći od + 2%.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.

Promjena visine zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave CPI za prethodnu kalendarsku godinu.

#### Članak 45.

Iznimno od odredbe članka 8. stavak 6. ove Odluke proračunskim korisnicima Općine, ustanovama kojima je (su)osnivač Općina, Republika Hrvatska ili druge jedinice lokalne (regionalne) samouprave, a koji obavljaju poslove lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se dati na uporabu bez naknade.

Korisnici iz stavka 1. ovog članka dužni su održavati poslovni prostor u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi Načelnik, odnosno predstavničko tijelo Općine na rok dulji od 5 (godina) uz prethodno pribavljenu suglasnost nadležnog upravnog odjela koji je po odluci o ustrojstvu nadležan za djelokrug rada korisnika iz stavka 1. ovog članka.

Međusobna prava i obveze Općine i korisnika uređuju se Ugovorom o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade.

#### Članak 46.

Ako zakupnik nastavi koristiti poslovni prostor nakon prestanka ugovora o zakupu, dužan je plaćati naknadu za korištenje poslovnog prostora bez valjane pravne osnove te sve troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora, sve dok ne preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed Općini.

Plaćanje naknade iz stavka 1. ovog članka ne utječe na pravni položaj i status zakupnika iz stavka 1. ovog članka.

### **III. PRESTANAK ZAKUPA**

#### Članak 47.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

#### Članak 48.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

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

#### Članak 49.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.

Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.

Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.

Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

#### Članak 50.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

#### Članak 51.

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

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. Općina, zbog razloga za koje on nije odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

#### Članak 52.

Općina može otkazati ugovor i kad:

1. zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela;
2. se zakupnik koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom;
3. zakupnik bez opravdanog razloga odbije preuzeti poslovni prostor, uzimajući u obzir da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju;
4. zakupnik, bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena;
5. zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja isključivo ugovorenu djelatnost;
6. zakupnik onemogućuje Općini uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegovog ugovorenog korištenja;
7. zakupnik ne dostavi u propisanom roku sredstva osiguranja plaćanja ugovornih obveza;
8. zakupnik ne dostavi u propisanom roku dokaz o zaključenim policama osiguranja iz članka 27. ove Odluke;
9. zakupnik izda poslovni prostor u podzakup;
10. zakupnik po bilo kojoj pravnoj osnovi da trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu;
11. se zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi poslovnim prostorom duže od 90 dana za obavljanje ugovorene djelatnosti, osim u slučaju izvođenja radova od strane Općine koji se tiču poslovnog prostora odnosno zgrade u kojoj je isti;
12. zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Općine tri ili više puta tijekom godine dana;
13. zakupnik, bez pismene suglasnosti zakupodavca, otpočne preuređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora;
14. Općina poduzme uklanjanje poslovnog prostora, odnosno zgrade, zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

Općina može otkazati ugovor o zakupu i kada ga namjerava koristiti za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe kojoj je osnivač ili pretežiti osnivač ili za provođenje projekata od interesa za Općinu.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu iz stavka 2. ovog članka, zakupnik je dužan poslovni prostor slobodan od osoba i stvari predati u posjed Općini u roku od 90 dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

#### Članak 53.

U slučaju nemogućnosti uredne dostave pisane opomene i dostave otkaza zbog promjene adrese, o kojoj zakupnik nije obavijestio Općinu, odbijanja preuzimanja pismena ili drugih načina izbjegavanja primanja pismena Općine, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti, bez obzira je li pošta bila u mogućnosti uručiti zakupniku pisanu opomenu odnosno otkaz.

#### Članak 54.

Općina nije dužna vratiti sredstva koja su zakupnik poslovnog prostora priznata na temelju članka 37. ove Odluke u slučaju:

1. prestanka ugovora do kojeg je došlo voljom zakupnika;
2. u slučajevima propisanim člankom 51. stavak 1. i 2. i člankom 52. stavak 1. ove Odluke, osim u slučajevima iz članka 52. stavak 1. točka 14. i stavka 2. istog članka.

#### Članak 55.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

#### Članak 56.

Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

#### Članak 57.

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

#### Članak 58.

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, ako ne preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, ne stupaju u prava i obveze zakupnika, iako su nasljednici, odnosno pravi slijednici.

U odnosu na zaključeni ugovor o zakupu, zakupniku nije dozvoljeno bilo kakvo preoblikovanje i pretvaranje obrta u trgovačko društvo i obratno budući se radi o prestanku poslovanje fizičke osobe-obrtnika i početku poslovanja pravne osobe.

Nije dozvoljen prijenos ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupnika kojem je poslovni prostor u vlasništvu Općine dan u zakup putem javnog natječaja na drugu pravnu osobu ili fizičku osobu-obrtnika, novog zakupnika.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka nasljednici, odnosno pravni slijednici koji stupaju u prava i obveze zakupnika prije zaključivanja ugovora o zakupu ili dodatka ugovora o zakupu moraju podmiriti sve dospjele nepodmirene obveze pravnog prednika prema Općini

#### Članak 59.

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

Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.

### **IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU OPĆINE**

#### Članak 60.

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Općine, osim garaže i garažnog mjesta može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 4. stavka 1. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela Općine, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika, utvrđuje predstavničko tijelo Općine, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Općina neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, nadležnom upravnom tijelu Općine određenom propisom o ustrojstvu Općine.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmorio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Općinom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

#### Članak 61.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### Članak 62.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 60. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina dala prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina priznala u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

#### Članak 63.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

#### Članak 64.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Općine podnosi se tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu Općine.

#### Članak 65.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine iz članka 60. stavka 1. ove Odluke donosi predstavničko tijelo Općine ili Načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### Članak 66.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 65. ove Odluke Načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### Članak 67.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Općine može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje

garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Općine može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Općine za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Općine, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Općine za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu Općine pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi iz stavaka 1, 2. i 6. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Općine, a kojima upravlja Općina odnosno pravna osoba u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Općine za garaže ili garažna mjesta.

## **V. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE**

### Članak 68.

Općina će donijet opće akte kojima će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njegovom vlasništvu ili suvlasništvu.

Općina, u skladu s Zakonom o izmjenama i dopunama Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj: 123/24), donijet će opći akt kojim se propisuju kriteriji za

određivanje visine zakupnine za poslovne prostore u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu istog.

#### Članak 69.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora Općine Župa dubrovačka ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka", broj 23/12 i 11/19) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke i propisa donesenih na temelju te Odluke.

#### Članak 70.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora Općine Župa dubrovačka ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka", broj 23/12 i 11/19) osim PRILOGA 1 – „Cjenik poslovnih prostora u vlasništvu Općine Župa dubrovačka“ koja će biti na snazi do donošenja akta iz članka 68. Odluke.

#### Članak 71.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Župa dubrovačka".

KLASA: 372-02/26-01/1

URBROJ: 2117-8-02-26-2

U Srebrenom, \_\_\_\_\_.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA

Mario Grbić, v.r.