

Na temelju članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj:125/11, 64/15) i članka 31. Statuta Općine podturen („Službeni glasnik Međimurske županije“, broj: 5/13 i 4/18) Općinsko vijeće Općine Podturen na 12. sjednici održanoj, 20.12.2018. godine donijelo je

**ODLUKU  
O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU  
OPĆINE PODTUREN**

**OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Podturen.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredbi, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana, niti na dodjeljivanje poslovnog prostora udrugama za koje postoji posebna odluka.

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

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.

**ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA  
UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

**Članak 3.**

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

**Članak 4.**

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Podturen, odnosno Općina Podturen i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Poslovni prostor pravnim osobama iz stavka 1. ovoga članka daje se na korištenje bez naknade. Sa pravnim osobama se sklapa ugovor o korištenju poslovnog prostora kojeg potpisuje Općinski načelnik.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme-ne dulje od 5 (pet) godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 (trideset) dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### **Članak 5.**

Zakupnik kojemu je ugovor o zakupu poslovnog prostora istekao i nije produljen, dužan je u roku od 8 (osam) dana od isteka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Općini bez osoba i stvari i izmiriti sve obveze prema Općini.

#### **Članak 6.**

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor Općine određuje Općinski načelnik.

#### **Članak 7.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora donosi Općinski načelnik.

Odlukom iz prethodnog stavka Općinski načelnik utvrđuje djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, dužinu trajanja zakupa, kao i posebne uvjete ako se isti utvrđuju.

Javni natječaj se provodi na način da ponuditelji dostave pisane ponude u zatvorenim omotnicama, a temeljem javnog natječaja objavljenog na službenim stranicama općine, oglasnoj ploči a može se objaviti i u javnom tisku.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana računajući od dana objave istog na službenim stranicama Općine Podturen, oglasne ploče ili objave u javnom tisku. Stručne i administrativne poslove obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Podturen.

#### **Članak 8.**

Tekst javnog natječaja sadržava:

- oznaku nekretnine (katastarska čestica, kultura, površina, katastarska općina i broj zemljišnoknjižnog uloška),
- djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos zakupnine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i režijskih troškova za predmetni poslovni prostor,
- obvezne podatke natjecatelja i potrebnu dokumentaciju,
- rok u kojemu je najpovoljniji ponuđač dužan preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu,
- odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
- odredbu o pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
- pravo sudjelovanja u natječaju,

- način i rok do kojega se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju, a odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

Natječajem se mogu odrediti zahtjevi glede uređenja prostora i drugi posebni zahtjevi u svezi korištenja prostora.

#### **Članak 9.**

Radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, osobe na koje se odnosi Zakon o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 94/01, 122/02, 17/04, 48/04, 92/05, 107/07, 65/09, 146/10, 55/11 i 121/17) trebaju se pozvati na pravo prvenstva uz pravovaljani pisani dokaz o svojem statusu, ne stariji od 6 mjeseci.

#### **Članak 10.**

Ponude za javni natječaj dostavljaju se Općini Podturen, Jedinstvenom upravnom odjelu u zatvorenoj oмотnici s naznakom „Za NATJEČAJ - NE OTVARAJ“, preporučenom pošiljkom ili osobno u Jedinstveni upravni odjel Općine Podturen zaključno s rokom određenim u javnom natječaju.

Javno otvaranje ponuda je slijedećeg dana nakon isteka roka za podnošenje ponuda, točno vrijeme otvaranja ponuda odredit će se javnim natječajem.

#### **Članak 11.**

Odluku o prihvaćanju najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik na Prijedlog Povjerenstva kojeg imenuje Općinski načelnik i koji se sastoji od tri člana.

Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Općinski načelnik zadržava pravo poništenja javnoga natječaja bez obrazloženja prije isteka roka trajanja javnog natječaja, ali prije otvaranja pristiglih ponuda po javnom natječaju.

#### **Članak 12.**

Sudionici natječaja bit će obaviješteni o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 8 (osam) dana od donošenja odluke o odabiru.

### **ZASNIVANJE ZAKUPNOG ODNOSA**

#### **Članak 13.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sklopljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku.

#### **Članak 14.**

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

Ugovor iz stavka 1. ovog članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnog prostora,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine, te rokovi plaćanja,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredba da zakupnik nema pravo dati poslovni prostor u podzakup,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

#### **Članak 15.**

Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu iznos zakupnine može se izmijeniti samo u slučajevima iz članka 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15).

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

#### **Članak 16.**

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku 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.

#### **Članak 17.**

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

#### **Članak 18.**

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, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

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

#### **Članak 19.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do petnaestog dana u mjesecu.

#### **Članak 20.**

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.

#### **Članak 21.**

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

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.

#### **Članak 22.**

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

#### **Članak 23.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.

### **PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 24.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje:

–istekom roka utvrđenog ugovorom, –otkazom ili raskidom ugovora.

#### **Članak 25.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka roka u svako doba 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.

#### **Članak 26.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba, uz pisanu obavijest o otkazu i predaji poslovnog prostora u posjed zakupodavcu.

#### **Članak 27.**

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 28.**

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.

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 29.**

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/11 i 64/15) i opći propisi obveznog prava o zakupu.

**Članak 30.**

Ugovori o zakupu poslovnog prostora koji su sklopljeni do stupanja na snagu ove odluke ostaju na snazi do isteka ugovorenog roka.

**Članak 31.**

Za provedbu ove Odluke nadležan je Jedinstveni upravni odjel.

**Članak 32.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Međimurske županije br. 6/15) .

**Članak 33.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenom glasniku Međimurske županije.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE PODTUREN

Klasa: 372-03/18-01/3

Urbroj: 2109/13-01-18-01

Podturen,20.12.2018.god.

Predsjednica Općinskog vijeća :  
Mirjana Murk

**OBRAZLOŽENJE:**

Donošenjem novih izmjena i dopuna zakonskih propisa potrebno je uskladiti odluku o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Podturen.

„Stara“ odluka je donesena 7.svibnja 2015. god. a Izmjene i dopune Zakona 3.lipnja 2015.

U međuvremenu su donesene izmjene i dopune i ostalih zakona koje se vežu uz zakup poslovnog prostora te je ovaj Prijedlog Odluke usklađen s odredbama:

- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12,152/14, 81/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispr.), ;
- Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15)
- Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ br. 94/01, 122/02, 17/04, 48/04, 92/05, 107/07, 65/09, 146/10, 55/11 i 121/17).

Općinski načelnik:  
Perica Hajdarović,mag.ing.