



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA

**OPĆINA RAŠA**

**Općinsko vijeće**



52223 Raša, Trg Gustavo Pulitzer Finali 2  
Tel. +385 (0)52 880 820; Fax. +385 (0)52 874 629  
e-mail: opcina-rasa@pu.t-com.hr; www.rasa.hr

KLASA: 021-05/20-01/  
URBROJ: 2144/02-03-20-  
Raša, \_\_\_\_\_ 2020.

Na temelju članka 35. Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18) te članka 26. Statuta Općine Raša („Službene novine Općine Raša“, broj 4/09, 5/13, 4/18) Općinsko vijeće Općine Raša na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine donijelo je

## **ODLUKU O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 1.**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

Ovom Odlukom uređuje se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Raša, namjena poslovnoga prostora, uvjeti, način i postupak zasnivanja zakupa poslovnoga prostora, obveza sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, zakupnina, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, adaptacija i rekonstrukcija poslovnoga prostora te prestanak zakupa poslovnoga prostora.

### **Članak 2.**

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

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

Poslovnom prostorijom smatraju 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.

### **Članak 3.**

U smislu ove Odluke, zakupodavac je Općina Raša, a zakupnik je fizička ili pravna osoba koje je sa zakupodavcem sklopila ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

### **Članak 4.**

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Raša upravlja Općinski načelnik Općine Raša (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

U upravljanju poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke, Općinski načelnik ima slijedeća ovlaštenja:

- određuje namjenu poslovnoga prostora
- odlučuje o promjeni i proširenju namjene poslovnoga prostora
- odlučuje o zamjeni poslovnoga prostora
- upućuje pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora sadašnjem zakupnikom poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu poslovnoga prostora odnosno ponudu sukladno odredbi članka 6. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora
- odlučuje o davanju poslovnoga prostora u zakup
- raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora
- određuje rok na koji se poslovni prostor daje u zakup
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora
- odabire najpovoljnijeg ponuditelja po javnom natječaju za zakup poslovnoga prostora
- utvrđuje vrijednost parametra „a“ za određivanje visine zakupnine za poslovni prostor
- odlučuje o davanju poslovnoga prostora ili njegovog dijela u podzakup ukoliko je mogućnost podzakupa ugovorena
- odlučuje o stupanju nasljednika i pravnih slijednika u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika
- odlučuje o zahtjevu zakupnika za izdavanje prethodne pisane suglasnosti za preinaku odnosno uređenje odnosno adaptaciju i/ili rekonstrukciju poslovnoga prostora
- odlučuje o povratu sredstava zakupniku koja je isti uložio u uređenje odnosno adaptaciju i/ili rekonstrukciju poslovnoga prostora
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

#### **Članak 5.**

Poslove evidentiranja, održavanja, zaštite i kontrole korištenja poslovnih prostora te pravne, računovodstveno-financijske, ostale stručne i administrativne poslove u vezi upravljanja poslovnim prostorom za Općinskog načelnika i Komisiju iz članka 15. ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel.

## **II NAMJENA POSLOVNOGA PROSTORA**

#### **Članak 6.**

Namjenu poslovnoga prostora određuje Općinski načelnik u skladu s prostorno planskom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora kako bi oni bili u funkciji obogaćivanja i zadovoljavanja gospodarskih, turističkih, kulturnih ili nekih drugih potreba građana Općine Raša.

#### **Članak 7.**

Poslovni prostori koji se nalaze u prizemlju ili u sklopu stambenih zgrada ne smiju se koristiti za proizvodne i druge djelatnosti koje stvaraju dim, prašinu i buku odnosno na drugačiji način utječu na kvalitetu življenja.

#### **Članak 8.**

Općinski načelnik može sadašnjem zakupniku odobriti promjenu ili proširenje namjene poslovnoga prostora pod slijedećim uvjetima:

- ako ocijeni da bi nova namjena ili proširenje postojeće namjene bilo u funkciji iz članka 6. ove Odluke
- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 1 godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu odnosno proširenje djelatnosti

- da zakupnik prihvati određivanje nove zakupnine prema kategorizaciji djelatnosti sukladno članku 42. ove Odluke s time da visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena
- da je zakupnik podmirio sva dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnoga prostora.

Sve troškove u svezi promjene ili proširenja namjene u poslovnom prostoru snosi zakupnik.

#### **Članak 9.**

Općinski načelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnoga prostora na zahtjev zakupnika ukoliko je to u funkciji odredbe članka 6. ove Odluke.

Općinski načelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnoga prostora zakupniku ponuditi drugi odgovarajući poslovni prostor.

### **III ZASNIVANJE ZAKUPA**

#### **Članak 10.**

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme.

Rok na koji će se sklopiti ugovor o zakupu poslovnoga prostora određuje Općinski načelnik u Odluci o pristupanju provedbi postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora.

#### **Članak 11.**

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu poslovnoga prostora.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina Raša ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Istarskoj županiji i Općini Raša, 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 mora biti sastavljen u pismenom obliku te solemniziran po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.

#### **Članak 12.**

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

#### **Članak 13.**

Iznimno od odredbe članka 12. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga Općina Raša sklapa s Republikom Hrvatskom, drugom jedinicom lokalne samouprave odnosno jedinicom područne (regionalne) samouprave te pravnom osobom 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.

Iznimno od odredbe članka 12. ove Odluke, Općina Raša kao zakupodavac može sadašnjem zakupcu dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu kada je to ekonomski opravdano odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći ili jednak cijeni zakupnine po Odluci Općine Raša za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom Raša ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe ugovor o zakupu, sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz prethodnog stavka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Raša najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Općina Raša dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novoga ugovora.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz prethodnog stavka, ili ako Općina Raša pismenim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu Općine Raša iz prethodnih stavaka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup. U tom slučaju početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### **Članak 14.**

Odluku o pristupanju provedbi postupka javnog natječaja radi davanja u zakup poslovnoga prostora donosi Općinski načelnik.

U Odluci iz stavka 1. ovog članka određuje se da li se poslovni prostor daje u zakup kao uređeni, djelomično uređeni ili neuređeni poslovni prostor i to se određenje uvrštava u javni natječaj.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora, na temelju Odluke iz stavka 1. ovog članka, raspisuje Općinski načelnik.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora objavljuje se na Oglasnoj ploči Općine Raša i web stranicama Općine Raša, ističe se na poslovnom prostoru koji se daje u zakup, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.

#### **Članak 15.**

Javni natječaj provodi Komisija za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Komisiju imenuje Općinski načelnik na vrijeme od četiri godine.

#### **Članak 16.**

Javni natječaj za zakup poslovnoga prostora sadrži slijedeće:

- podatke za identifikaciju poslovnog prostora, i to broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, adresa, namjena poslovnog prostora,
- naznaku radi li se o uređenom, djelomično uređenom ili neuređenom poslovnom prostoru
- početni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>
- iznos jamčevine koji treba uplatiti za sudjelovanje u javnom natječaju s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
- pravo sudjelovanja na javnom natječaju
- način, mjesto i rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda na javni natječaj
- odredbu o najpovoljnijoj ponudi
- odredbu o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora

- vrijeme kada se može razgledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnoga prostora
- vrijeme i mjesto javnog otvaranja pisanih ponuda
- rok u kojem je najpovoljniji ponuditelj dužan preuzeti poslovni prostor odnosno sklopiti ugovor o zakupu poslovnoga prostora
- odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju
- odredbu da je zakupnik dužan poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku u slučaju kada se u zakup daje djelomično uređeni ili neuređeni poslovni prostor
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika
- odredbu da će Općinski načelnik izvršiti odabir najpovoljnije ponude za zakup poslovnoga prostora ukoliko u otvorenom roku pristigne i samo jedna uredna ponuda
- odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izvrši odabir najpovoljnije ponude
- druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju.

### **Članak 17.**

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom NE OTVARATI – PONUDA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA OZNAČENOG POD REDNIM BROJEM \_\_\_\_\_ putem pošte ili neposredno u pisarnicu Općine Raša na adresu: OPĆINA RAŠA, Trg Gustavo Pulitzer Finali kbr. 2.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave obavijesti u dnevnom tisku, odnosno od dana objave javnog natječaja na Oglasnoj ploči Općine Raša.

Ponude ponuditelja koje nisu podnesene u roku neće se razmatrati, već će se zapisnički utvrditi njihova nevaljanost.

### **Članak 18.**

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke osobe – državljani Republike Hrvatske te pravne osobe registrirane na području Republike Hrvatske.

Pravo sudjelovanja na javnom natječaju za davanje u zakup garaža imaju osobe koje imaju u vlasništvu vozilo i imaju prometnu i vozačku dozvolu.

### **Članak 19.**

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Osobe iz stavka 1. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora ukoliko ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine te ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

### **Članak 20.**

Pisana ponuda mora sadržavati:

- ime, prezime i adresu prebivališta te OIB kada je podnositelj ponude fizička osoba odnosno naziv i sjedište te OIB kada je podnositelj ponude pravna osoba
- oznaku poslovnoga prostora, odnosno broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, adresa, namjena poslovnog prostora,
- naznaku djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati
- iznos ponuđene mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>

- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine.

Uz pisanu ponudu prilaže se:

- dokaz o identifikaciji za fizičku osobu (preslika osobne iskaznice)
- dokaz o registraciji za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i to:
  - o ako je natjecatelj fizička osoba izvornik ili ovjerena preslika rješenja o upisu u obrtni registar, izvornik ili ovjerena preslika obrtnice ili izvornik ili ovjerena preslika izvotka iz obrtnog registra
  - o ako je natjecatelj pravna osoba izvornik ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar ili registar udruga ili registar političkih stranaka ili neki drugi registar ili pak izvornik ili ovjerena preslika izvotka iz sudskog registra, registra udruga, registra političkih stranaka ili nekog drugog registra
- dokaz o uplaćenju jamčevini (original izvornik uplatnice ili virmanski nalog ovjeren od pošte ili banke te drugi odgovarajući dokaz)
- dokaz o podmirjenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, Istarskoj županiji i Općini Raša odnosno u slučaju odobrene odgode plaćanja dokaz o odobrenju odgodi plaćanja navedenih obveza i pridržavanju rokova plaćanja (izvornik ili ovjerena preslika potvrde ili drugog odgovarajućeg dokaza Porezne uprave, Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije i Jedinog upravnog odjela Općine Raša).
- dokaz o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (izvornik ili ovjerena preslika odgovarajuće dokumentacije kojom se dokazuje status osobe koja ostvaruje pravo zakupa temeljem navedenog Zakona te izvornik ili ovjerena preslika odgovarajuće dokumentacije kojom se dokazuje da ista nije korisnik mirovine ostvarene po navedenom Zakonu).

#### **Članak 21.**

Početni iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se po kriterijima iz ove Odluke.

#### **Članak 22.**

Jamčevina za ozbiljnost ponude određuje se u visini trostrukog iznosa početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmet javnog natječaja.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija ponuda zadržava se i uračunava se u zakupninu, a ostalim natjecateljima se vraća nakon završetka javnog natječaja, i to najkasnije u roku od 8 dana.

#### **Članak 23.**

Javno otvaranje ponuda pristiglih na javni natječaj provodi Komisija na mjestu i u vrijeme određeno u javnom natječaju.

Otvaranju ponuda mogu biti nazočni svi natjecatelji koji su podnijeli ponude, odnosno njihove ovlaštene ili opunomoćene osobe a koje su dužne predočiti i dostaviti ovlaštenje ili punomoć.

#### **Članak 24.**

Prije otvaranja ponuda Komisija utvrđuje da li je javni natječaj propisano objavljen, utvrđuje broj prispjelih ponuda te da li su sve ponude predane u roku i koji su natjecatelji nazočni otvaranju.

Ako Komisija utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet isključit će ga s javnog otvaranja ponuda.

Komisija upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

#### **Članak 25.**

Ponude se otvaraju prema redoslijedu zaprimanja.

U svakoj otvorenoj ponudi utvrđuje se je li ponuda potpisana, je li potpuna, odnosno sadrži li sve elemente propisane javnim natječajem te jesu li uz istu priloženi svi traženi dokazi.

Nepotpune ponude odnosno ponude koje ne sadržavaju isprave navedene u javnom natječaju smatrat će se nepravovaljanima.

Nepravovremene i nepotpune ponude Komisija izdvaja i isključuje, a u nastavku postupka razmatra ostale pristigle ponude.

### **Članak 26.**

O otvaranju ponuda vodi se zapisnik u koji se unose podaci o mjestu i vremenu otvaranja ponuda, članovima Komisije, sudionicima javnog natječaja, poslovnom prostoru, početnom iznosu mjesečne zakupnine, zaprimljenim ponudama te osnovnim podacima iz svake zaprimljene ponude, najvišem ponuđenom iznosu mjesečne zakupnine te najpovoljnijoj ponudi.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije i zapisničar kojeg, među sobom, izaberu sudionici javnog natječaja.

### **Članak 27.**

Nakon pregleda pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine te utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom i takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Nakon radnje iz stavka 1. ovog članka, Komisija utvrđuje da li koji od nazočnih ponuditelja, a čija ponuda udovoljava uvjetima natječaja, želi koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora pod uvjetima najpovoljnije ponude odnosno uz prihvrat najviše ponuđene mjesečne zakupnine.

Ako ponuditelj iz stavka 2. ovog članka želi koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, njegova izjava unosi se u zapisnik i ponuditelj takvu izjavu potpisuje.

Ako ponuditelj za kojeg se prema pristigloj ponudi utvrdi da ima osnova za priznavanjem prvenstvenog prava nije nazočan otvaranju ponuda, Komisija će takvog ponuditelja pisanim putem pozvati da se u roku od 8 dana od dana primitka poziva odnosno obavijesti izjasni želi li koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Izjava ponuditelja iz stavka 4. ove Odluke mora biti ovjerena od stane javnog bilježnika.

Ukoliko se ponuditelj iz stavka 4. ovog članka ne izjasni u roku iz stavka 4. ovog članka smatra se da ne želi koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

### **Članak 28.**

Po provedenom postupku javnog natječaja, Komisija dostavlja Općinskom načelniku zapisnik o tijeku postupka javnog natječaja s prijedlogom za odabir najpovoljnije ponude, a radi donošenja Odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

### **Članak 29.**

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz javnog natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja je u natječajnom roku pristigla prva.

Iznimno, kada ponudu podnosi osoba koja ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda iz stavka 1. ovog članka koju takav ponuditelj prihvati sadržajno kao svoju.

### **Članak 30.**

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom postupku javnog natječaja ne izvrši odabir najpovoljnije ponude.

### **Članak 31.**

Na Odluku o odabiru najpovoljnije ponude ponuditelji imaju pravo uložiti prigovor Općinskom načelniku u roku od 8 dana od dana primitka Odluke.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pisanom obliku dostavljena podnositelju prigovora.

### **Članak 32.**

Javni natječaj je uspio ako u natječaju sudjeluju najmanje dva natjecatelja i ako je iznos ponuđene mjesečne zakupnine veći od početnog iznosa mjesečne zakupnine.

Iznimno, Općinski načelnik može odlučiti da se javni natječaj za zakup poslovnoga prostora održi ako je u javnom natječaju sudjelovao i samo jedan natjecatelj.

Ako javni natječaj nije uspio, ponovljeni se natječaj objavljuje na isti način kao i prvi, s time da se naznačuje da je to ponovljeni javni natječaj.

## **IV UGOVOR O ZAKUPU**

### **Članak 33.**

Na temelju Odluke o odabiru najpovoljnije ponude, najpovoljniji ponuditelj s Općinom Raša sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopiti u roku od 15 dana od dana kada je pisano pozvan na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanih razloga ili odbije sklopiti ugovor o zakupu poslovnoga prostora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu i u tom slučaju jamčevina mu se neće vratiti.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, Općinski načelnik može odabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu, s time da će se i u tom slučaju koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ili može raspisati ponovni javni natječaj za zakup poslovnoga prostora.

### **Članak 34.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku i potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku, a sadržava klauzulu ovršnosti i ima snagu ovršne isprave.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora u ime Općine Raša potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju općinski načelnik ovlasti.

### **Članak 35.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sadrži u pravilu:

- naznaku ugovornih strana i to ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj,



- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi i to broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, adresa, namjena poslovnog prostora,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku
- rok do kojega je zakupnik dužan započeti obavljati djelatnost
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen
- iznos mjesečne zakupnine, način i rok plaćanja
- pretpostavke i način izmjene zakupnine
- odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnoga prostora
- odredbe o obvezi održavanja poslovnoga prostora
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja
- odredbu da zakupnik ne smije činiti preinake poslovnoga prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
- odredbe o tome da li se zakupniku daje mogućnost da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora daje u podzakup te o pisanoj suglasnosti odnosno pisanom odobrenju zakupodavca ukoliko je ugovorena mogućnost podzakup.
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
- ostalo od značaja za ugovor.

Ukoliko se u zakup daje neuređeni poslovni prostor tada pored navedenog u stavku 1. ovog članka, ugovor o zakupu treba sadržavati:

- odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku
- rok do kojeg je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni
- odredbu da se na ime uloženi vlastiti sredstava u uređenje poslovnoga prostora i privođenje ugovorenoj namjeni djelomično ili u cijelosti oslobađa od obveze plaćanja ugovorene zakupnine za poslovni prostor te odredbe o načinu utvrđenja visine uloženi sredstava
- ili ukoliko će zakupac izvršiti ulaganja u poslovni prostor, prethodno su Općina Raša i zakupac dužni utvrditi visinu sredstava koja će se uložiti a sve na temelju troškovnika
- odredbu o vremenskom razdoblju u kojem se zakupnik djelomično ili u cijelosti oslobađa od obveze plaćanja ugovorene zakupnine za poslovni prostor.

### **Članak 36.**

Troškove vezane uz solemnizaciju odnosno sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora kao ovršne isprave sukladno pozitivnim propisima snosi zakupnik.

## **V ZAKUPNINA**

### **Članak 37.**

Iznos početne mjesečne zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se sukladno članku 38. i članku 41. ove Odluke.

Iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojemu ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno članku 38. i članku 41. ove Odluke.

Ako je iznos ugovorene mjesečne zakupnine u slučaju iz stavka 2. ovog članka bio viši od iznosa mjesečne zakupnine utvrđenog sukladno članku 38. i 41. ove Odluke, iznos mjesečne zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene mjesečne zakupnine.

Iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 13. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja s time da početni

iznos mjesečne zakupnine ne može biti manji od iznosa mjesečne zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

### Članak 38.

Iznos početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor određuje se po 1 m<sup>2</sup> korisne površine poslovnoga prostora, a određuje se prema položajnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i prema vrsti djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Korisna površina poslovnoga prostora je površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javnim prometnim površinama a isključivo su u funkciji toga poslovnoga prostora s time da se za iste korisna površina obračunava umanjena za 50% od njihove stvarne površine.

### Članak 39.

Za određivanje početnog iznosa mjesečne zakupnine za poslovni prostor na području Općine Raša određuju se 3 zone i to:

- I zona – naselje Raša, osim Krapna
- II zona – Koromačno, Trget, Sveta Marina, Ravni
- III zona – sva ostala naselja u Općini Raša.

### Članak 40.

Djelatnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru svrstavaju se u 5 grupa a naznačene su u Tablici iz članka 42. ove Odluke.

### Članak 41.

Iznos početne mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> korisne površine poslovnoga prostora određuje se množenjem koeficijenta iz Tablice iz stavka 2. ovog članka i parametra „a“.

Polazeći od elemenata iz članka 40. i 41. ove Odluke, za određivanje visine mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> korisne površine poslovnoga prostora utvrđuju se koeficijenti kako slijedi:

GRUPA	DJELATNOST	ZONE		
		I	II	III
		(Raša, osim Krapna)	Koromačno, Trget, Sv. Marina, Ravni)	(ostala naselja u Općini Raša)
1.	ugostiteljski objekti, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije i biroi, mjenjačnice, predstavništva, igre na sreću, banke, pošte, trgovine (osim prehrane), videoteke, filigranske i zlatarske radnje, duty free shopovi, izrada i prodaja	1,60 x a	1,20 x a	1,00 x a

	suvenira, zubne ordinacije, odvjetnički uredi, knjigovodstveni servisi i ostale intelektualne usluge, kancelarijski prostori trgovačkih društava			
2.	bravarima, limarima, preciznim mehaničarima, mehaničarima, automehaničarima, instalaterima, vulkanizerima, staklarima, TV serviserima, ljekarnama, cvjećarnicama, grafičkim, tiskarskim i ostalim obrtničkim, brijačima, frizerima, postolarima, popravak kućanskih aparata i uređaja, izrada i popravak predmeta od drva, kože, gume, tekstila, urara, veziljske i tapetarske radnje, trgovine prehranbenih proizvoda, zdravstvene ustanove, umjetnički ateljei, skladišni prostori i ateljei	1,20 x a	0,80 x a	0,60 x a
3.	- prostori namijenjeni isključivo proizvodnoj djelatnosti	0,30 x a	0,30 x a	0,30 x a
	- prostori namijenjeni isključivo proizvodnoj djelatnosti a nalaze se u samostojećim poslovnim zgradama	1,50 x a	1,20 x a	1,00 x a
4.	garaže i prostorije koje nemaju komercijalnu uporabu površine do 20 m <sup>2</sup>	0,25 x a	0,25 x a	0,25 x a
5.	kancelarijski prostori koje koriste političke stranke, udruge građana, knjižnice i čitaonice	0,20 x a	0,20 x a	0,20 x a

Vrijednost parametra „a“ za određivanje visine zakupnine za poslovni prostor utvrđuje Općinski načelnik.

Odluka o vrijednosti parametra „a“ objavljuje se u „Službenim novinama Općine Raša“.

#### Članak 42.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti iznos početne mjesečne zakupnine se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđen veći iznos početne mjesečne zakupnine.

#### Članak 43.

Ugovoreni iznos mjesečne zakupnine usklađuje se s promjenama tečaja EUR-a bez izmjene ugovora o zakupu poslovnoga prostora kada se poveća tečaj EUR-a za više od 5% u odnosu na tečaj kune koji je bio u vrijeme sklapanja ugovora.

Odnos kune prema EUR-u utvrđuje se prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke.

Promjena visine mjesečne zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Jedinstveni upravni odjel Općine Raša utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

#### **Članak 44.**

Ugovoreni iznos mjesečne zakupnine može se mijenjati sukladno ovoj Odluci i Odluci Općinskog načelnika o vrijednosti parametra „a“.

O povećanju odnosno promjeni visine mjesečne zakupnine zakupodavac je dužan zakupniku dostaviti pisanu obavijest.

U slučaju nemogućnosti dostave zakupniku pisane obavijesti o povećanju odnosno promjeni visine mjesečne zakupnine, takva će se obavijest ostaviti u poslovnom prostoru ako se u njemu obavlja djelatnost, a u protivnom će se obavijest pribiti na ulazna vrata ili će se ostaviti u poštanskom sandučiću uz zapisničko utvrđivanje takve dostave.

Ako zakupnik povećanu mjesečnu zakupninu ne počne plaćati u roku određenom u obavijesti, zakupodavac može raskinuti ugovor o zakupu i dotadašnjem zakupniku onemogućiti daljnje korištenje poslovnoga prostora.

#### **Članak 45.**

Sredstva zakupnine, sredstva su Proračuna Općine Raša.

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

#### **Članak 46.**

Zakupnik ne smije započeti s korištenjem poslovnoga prostora prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora.

Potpisom zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora zakupnik potvrđuje da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom.

#### **Članak 47.**

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku i u stanju utvrđenom ugovorom te održavati ga u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.

#### **Članak 48.**

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

#### **Članak 49.**

Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja poslovnoga prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupodavac je dužan najkasnije 2 mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

#### **Članak 50.**

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnoga prostora.

#### **Članak 51.**

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju uređenja odnosno adaptacije i/ili rekonstrukcije poslovnoga prostora za koje uređenje je zakupnik ishodovao prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik će se osloboditi plaćanja zakupnine za vrijeme privremenog prekida obavljanja djelatnosti radi izvođenja radova na uređenju odnosno adaptaciji i/ili rekonstrukciji poslovnoga prostora.

#### **Članak 52.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu plaćati ugovoreni iznos mjesečne zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu na temelju dostavljenog računa ili uplatnice.

#### **Članak 53.**

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospjeću, i to u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada ili prema posebnim ugovorima s isporučiteljima zajedničkih komunalnih usluga.

#### **Članak 54.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora.

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

#### **Članak 55.**

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

#### **Članak 56.**

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

#### **Članak 57.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup osim ako je mogućnost davanja u podzakup predviđena ugovorom o zakupu ali uvijek uz pisanu suglasnost odnosno pisano odobrenje zakupodavca.

Općinski načelnik može zakupniku odobriti davanje poslovnoga prostora ili njegovog dijela u podzakup kada utvrdi postojanje opravdanog interesa za Općinu Raša i pod uvjetom da su prethodno podmirene dospjele obveze po osnovi zakupa poslovnoga prostora.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ne može se ugovoriti davanje poslovnoga prostora ili njegovog dijela u podzakup.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup poslovnoga prostora.

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

#### **Članak 58.**

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

U slučaju iz stavka 1. ovog 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 kroz smanjenje visine zakupnine.

### **VII STUPANJE U PRAVA I OBVEZE DOSADAŠNJEG ZAKUPNIKA**

#### **Članak 59.**

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- nasljednicima – bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika, roditelju u slučaju smrti zakupnika pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnoga prostora
- nasljednicima – bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika, roditelju u slučaju smrti zakupnika pod uvjetom da poslovni prostor – garažu nastave koristiti za ugovorenu namjenu, da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika te da podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnoga prostora - garaže
- pravnim slijednicima – pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostave dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda) i podmiri dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnoga prostora.

### **VIII ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA**

#### **Članak 60.**

Zakupnik je dužan prije izvođenja preinaka odnosno bilo kakvih radova na uređenju odnosno adaptaciji i/ili rekonstrukciji poslovnoga prostora ishoditi prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca.

Zakupnik je dužan zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev za izdavanje suglasnosti iz stavka 1. ovog članka i u zahtjevu je dužan navesti opis radova koje namjerava izvesti u poslovnom prostoru te priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača za iste radove.

#### **Članak 61.**

O zahtjevu zakupnika za izdavanje prethodne pisane suglasnosti za izvođenje preinaka odnosno za uređenje odnosno adaptaciju i/ili rekonstrukciju poslovnoga prostora odlučuje Općinski načelnik.

Općinski načelnik donosi Zaključak o davanju suglasnosti za izvođenje preinaka odnosno radova na uređenju odnosno adaptaciji i/ili rekonstrukciji poslovnoga prostora s naznakom da ih je zakupnik dužan izvesti o vlastitom trošku s pravom ili bez prava na povrat uložениh sredstava.

## Članak 62.

Na temelju Zaključka o davanju suglasnosti za izvođenje preinaka odnosno radova na uređenju odnosno adaptaciji i/ili rekonstrukciji poslovnoga prostora zakupodavac i zakupnik sklapaju poseban ugovor kojim se uređuju njihovi međusobni odnosi.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka, između ostalog, utvrđuju se:

- radovi koje će zakupac izvesti u poslovnom prostoru te će se priložiti troškovnik za radove koji će se izvesti
- visina sredstava koju je zakupodavac prihvatio za povrat zakupniku prema prihvaćenom troškovniku
- rok u kojem je zakupnik dužan započeti s izvođenjem ugovorenih radova
- rok do kojeg je zakupnik dužan dovršiti ugovorene radove s time da rok ne može biti duži od 90 dana, osim u iznimno opravdanim slučajevima
- da li će zakupnik biti u obvezi platiti zakupninu za vrijeme izvođenja radova
- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora
- vremensko razdoblje u kojem se zakupnik na ime uložениh sredstava djelomično ili u cijelosti oslobađa od obveze plaćanja ugovorene zakupnine za poslovni prostor
- gubitak prava zakupnika na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava jednostrano i mimo volje zakupodavca otkaže ugovor o zakupu poslovnoga prostora
- gubitak prava zakupnika na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako mu zakupodavac otkaže ugovor o zakupu poslovnoga prostora prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava zato što se nije pridržavao ugovorenih obveza
- obveza zakupodavca da zakupniku odjednom isplati preostali dio uložениh sredstava ako mu zakupnik suglasno prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava vrati zakupljeni poslovni prostor
- ostalo od značaja za ugovor.

## Članak 63.

Na temelju sredstava uložениh u poslovni prostor zakupnik ne može ostvariti pravo na smanjenje mjesečne zakupnine, na produženje roka važenja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, niti na povrat uložениh sredstava nakon isteka roka važenja ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

## Članak 64.

Kao ulaganja zakupnika u poslovni prostor uvažavaju se i procjenjuju ulaganja u građevinske radove u poslovni prostor kao što su podovi, zidovi, strop, instalacije struje, vode, kanalizacije, grijanja, telekomunikacije, stolarija, sanitarija, radovi na krovu te posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost.

Kao ulaganja u poslovni prostor ne uvažavaju se i ne procjenjuju se ulaganja u opremu koja služi za obavljanje određene djelatnosti kao i stvari koje nisu namijenjene obavljanju djelatnosti, ali se mogu odvojiti od poslovnoga prostora bez uništenja tih stvari i bez bitnog oštećenja poslovnoga prostora, kao niti radovi koji se smatraju redovnim održavanjem poslovnoga prostora (npr. farbanje i sl.)

Bitnim oštećenjem poslovnoga prostora smatra se takvo oštećenje koje predstavlja iznos štete koji je veći od vrijednosti pojedine stvari čijim odvajanjem bi se uzrokovala šteta.

## Članak 65.

Po dovršetku radova na uređenju, adaptaciji i/ili rekonstrukciji poslovnoga prostora zakupnik je dužan zakupodavcu dostaviti ugovore sklopljene s izvođačima radova te od strane stručnog nadzora ovjerene okončane situacije.

## Članak 66.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca kako bi se očevidom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni, o čemu se sastavlja zapisnik.

#### **Članak 67.**

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

#### **Članak 68.**

Pravo na povrat uloženi sredstava u uređenje, adaptaciju i/ili rekonstrukciju poslovnoga prostora nema zakupnik koji nije podnio zahtjev ili nije dobio prethodnu pisanu suglasnost Općinskog načelnika.

### **IX PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 69.**

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

#### **Članak 70.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom.

#### **Članak 71.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, u slučaju:

- ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca
- ako zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor kojeg drži zakupnik.

#### **Članak 72.**

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz članka 71. ove Odluke, zakupodavac može, otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem poslovnoga prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova
- ako zakupnik bez opravdanih razloga duže od 60 dana uzastopno ne koristi poslovni prostor
- ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti zbog dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uloženi neamortiziranih sredstava
- ako poslovni prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban zakupodavcu za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Općinu a kojeg Općina ne može realizirati u prostorima koji joj stoje na raspolaganju a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti
- ako zakupnik bez pisane suglasnosti, odnosno pisanog odobrenja zakupodavca da poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u podzakup



- ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, uređuje odnosno izvodi adaptaciju ili rekonstrukciju poslovnoga prostora
- ako zakupnik bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu ili proširenje djelatnosti ili na drugi način raspolaže poslovnim prostorom
- ako zakupnik zaostane s plaćanjem komunalne naknade i drugih naknadi po osnovu korištenja poslovnoga prostora i to 90 dana od dana njihova dospjeća.

#### **Članak 73.**

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati odnosno održavati.

#### **Članak 74.**

Otkazni rok za otkaz ugovora o zakupu poslovnoga prostora iznosi 30 dana od dana pismene dostave otkaza protivnoj strani.

#### **Članak 75.**

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

#### **Članak 76.**

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu poslovnoga prostora te za ispražnjenje i predaju poslovnoga prostora nadležan je Općinski sud u Pazinu.

### **X PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 77.**

Odredbе ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Raša ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja bivše Općine Labin za koji se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

#### **Članak 78.**

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuje se Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te opći propisi obveznoga prava o zakupu.

#### **Članak 79.**

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga 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 svrhu skladištenja i čuvanja robe.

#### **Članak 80.**

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na one poslovne i druge prostore koje, za obavljanje svoje djelatnosti, koriste ili će ih koristiti tijela državne uprave, tijela Općine Raša, pravne osobe koje su u cijelosti ili u pretežitom dijelu u vlasništvu Općine Raša, humanitarne, kulturne, socijalne, zdravstvene, školske i slične ustanove i udruge od općinskog ili javnog interesa.

Odluku o davanju na uporabu prostora iz stavka 1. ovog članka te o načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Općinski načelnik.

#### **Članak 81.**

Komisija iz članka 15. ove Odluke neće se imenovati do isteka mandata Komisiji za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora imenovanj Rješenjem o imenovanju Komisije za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora („Službene novine Općine Raša“, br. 9/17).

#### **Članak 82.**

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni na temelju Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Općine Raša“, br. 9/12 i 22/15) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka njihovog važenja.

#### **Članak 83.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Općine Raša, br. 9/12 i 22/15).

#### **Članak 84.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Raša“.

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
Željko Zahtila

## O b r a z l o ž e n j e

### I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup sadržan je u članku 35. Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14.) i članku 6. stavku 8. Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.).

### II. PRIKAZ STANJA I NASTALE PROMJENE

Ovaj nacrt prijedloga Odluke predstavlja usklađenje općeg akta s izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Izmjene Zakona, između ostalog, odnose se na:

- produljenje roka na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe tako da isti sada iznosi 6 mjeseci jer se rok od 30 dana u praksi pokazao prekratkim;
- ukinuta je obveza dostavljanja ugovora o zakupu Poreznoj upravi ukoliko je isti solemniziran, budući da će te ugovore javni bilježnici dostaviti Poreznoj upravi u skladu s odredbama Zakona o porezu na dohodak te Zakona o procijeni vrijednosti nekretnina;
- detaljnije su razrađeni obvezni dijelovi ugovora o zakupu na način da sada obvezni dio ugovora o zakupu predstavljaju i podaci 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);
- određena su pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano. Nadalje, obnova se može ponuditi samo zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to ukoliko zakupnik podnese zahtjev za obnovu ugovora 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen.

Važeća Odluka o zakupu poslovnog prostora donijeta je 2012. godine, a sa zakonskim izmjenama usklađena je 2015. godine. U skladu s promjenama u zakonskom uređenju određenih instituta vezanih uz javni natječaj, odnosno podzakup poslovnog prostora, sačinjen je ovaj nacrt prijedloga Odluke o zakup poslovnog prostora. Navedeni nacrt prijedloga usklađen je s važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora jer Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne samouprave kojim se regulira materija zakupa poslovnih prostora.

Većina odredbi su ili preuzete iz postojećeg teksta važeće Odluke ili su pretrpjele određena nomotehnička i sadržajna usklađenja. Koeficijenti za određivanje visine mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> korisne površine poslovnoga prostora utvrđeni u čl. 41. nacrta prijedloga Odluke u odnosu na važeću Odluku nisu se mijenjali. Intencija Općine Raša je kroz prijedlog Odluke o zakupu poslovnog prostora jasno definirati prava i obveze Općine Raša i zakupnika, odrediti nediskriminirajuća, transparentna postupanja, a sve u cilju ostvarenja načela učinkovitog i ekonomičnog upravljanja poslovnim prostorima u svom vlasništvu.

O nacrtu prijedloga Odluke provodi se Savjetovanje sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama. Savjetovanje se provodi u kraćem roku, u trajanju od 8 dana, kako bi opći akt što prije stupio na snagu.