

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), članka 35. stavak 1. toč. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01,60,/01,129/05,109/07,125/08 i 36/09) i članka 28. Statuta Općine Blato (Sl. gl. 5/09), Općinsko vijeće Blato na svojoj .... sjednici održanoj ..... 2011. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o davanju u zakup poslovnih prostora**  
**u vlasništvu Općine Blato**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Blato, te poslovnih prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Općine Blato.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu odredbi Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ( u daljnjem tekstu: Zakon) 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 smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja Općinski načelnik na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Stručne i administrativne poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine za Općinskog načelnika i Povjerenstvo za otvaranje ponuda obavlja pročelnik Upravnog odjela za opće poslove, upravljanje općinskom imovinom i društvene djelatnosti.

Poslove u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba kojih je vlasnik ili pretežiti vlasnik Općina Blato obavljaju nadležna tijela tih pravnih osoba utvrđena njihovim aktima uz odgovarajuću primjenu odredaba ove Odluke te sukladno Zakonu.

Članak 4.

U upravljanju poslovnim prostorima Općinski načelnik:

1. donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja,
2. imenuje povjerenstvo za otvaranje ponuda,
3. donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude,
4. donosi odluku o poništenju javnog natječaja,
5. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
6. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
7. odlučuje o sklapanju novog ugovora o zakupu s dosadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno Zakonu i ovoj Odluci,
8. donosi plan održavanja, gradnje i rekonstrukcije poslovnih prostora, odobrava adaptaciju i rekonstrukciju poslovnih prostora, te odlučuje o ulaganju sredstava u iste,
9. obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

## II. ZASNIVANJE ZAKUPA

### Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj) koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od stavka 1. ovog članka Općina Blato (u daljnjem tekstu: Općina) će kao zakupodavac sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostavit će se zakupniku pisanim putem, preporučeno.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovog članka.

U slučaju iz stavka 4. ovog članka prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

### Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju do 5 godina.

Iznimno, ukoliko je u poslovnom prostoru, odnosno građevini u kojoj se isti nalazi, potrebno izvršiti značajnije radove da bi se priveo namjeni, poslovni prostor može se dati u zakup na vrijeme do 10 godina.

### Članak 7.

Natječaj raspisuje Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na web stranici Općine, na oglasnoj ploči Općine, a može i u dnevnom tisku ako tako odluči Općinski načelnik u raspisu natječaja.

Natječaj mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup,
2. početni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> korisne površine,
3. djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
4. vrijeme trajanja zakupa,
5. odredbu o obvezi uplate jamčevine za sudjelovanje u natječaju u visini jedne početne mjesečne zakupnine s naznakom da izabrani najpovoljniji ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da odustane od svoje ponude odnosno od sklapanja ugovora;
6. rok za podnošenje pisanih ponuda,
7. naziv i adresu tijela kojem se ponuda dostavlja,
8. pravo sudjelovanja na natječaju,
9. dan, vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
10. odredbu o vremenu uvida u poslovni prostor,
11. rok i način plaćanja zakupnine,
12. odredbu o najpovoljnijoj ponudi,
13. dokaz kojim osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, dokazuju svoj status,
14. odredbu o nemogućnosti sudjelovanja natjecatelja koji po bilo kojoj osnovi ima dug prema Općini i trgovačkim društvima i ustanovama u većinskom vlasništvu Općine,
15. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
16. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava,
17. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnije ponude svim natjecateljima,
18. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
19. odredbu da je zakupnik dužan prihvatiti povećanje zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa uslijed povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
20. odredbu da je zakupnik obavezan osigurati poslovni prostor od požara i vremenskih nepogoda,
21. odredbu da Općinski načelnik može poništiti natječaj,

22. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

#### Članak 8.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju pravne i fizičke osobe registrirane za obavljanje određene djelatnosti. Fizičke osobe moraju biti državljani Republike Hrvatske, a pravne osobe moraju imati sjedište na području Republike Hrvatske.

#### Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:

- ime, prezime i prebivalište (za fizičke osobe) odnosno naziv i adresu sjedišta (za pravne osobe), OIB, broj tekućeg ili žiro-računa u slučaju povrata jamčevine,
- redni broj poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda (ako se natječaj raspisuje za više poslovnih prostora),
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge natjecatelje,
- opis djelatnosti koju će natjecatelj obavljati u poslovnom prostoru.

Uz pisanu ponudu svaki natjecatelj mora dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

- dokaz o hrvatskom državljanstvu (za fizičke osobe) odnosno dokaz o sjedištu na području RH (za pravne osobe),
- ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar ili odgovarajuću potvrdu,
- dokaz o podmiranju svih dospjelih obveza prema Općini i trgovačkim društvima i ustanovama u većinskom vlasništvu Općine do dana objave natječaja, po bilo kojoj osnovi,
- dokaz o uplati propisane jamčevine,
- potvrdu porezne uprave o stanju poreznog duga i uplaćenim doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, ne stariju od 30 dana od dana objavljivanja natječaja,
- potvrdu nadležnog suda da protiv fizičke osoba ponuditelja odnosno odgovorne osobe u pravnoj osobi ponuditelja nije pokrenut kazneni postupak odnosno da nisu pravomoćno osuđivani za kaznena djela, ne stariju od 30 dana od dana objavljivanja natječaja.

#### Članak 10.

Ponuda se podnosi do određenog roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, koji može biti najmanje 8, a najviše 15 dana od dana objave natječaja, u zatvorenoj omotnici, na adresu: OPĆINA BLATO, Trg dr. Franje Tuđmana 4, 20271 Blato, s naznakom „Ponuda na natječaj za zakup poslovnog prostora – ne otvaraj“.

Kod objave natječaja u dnevnom tisku rok se računa od dana objave natječaja u dnevnom tisku, a ako se natječaj ne objavljuje u dnevnom tisku onda od dana objave na oglasnoj ploči Općine.

#### Članak 11.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo za otvaranje ponuda (u nastavku: Povjerenstvo), koje imenuje Općinski načelnik za mandatno razdoblje od 4 godine. Povjerenstvo ima tri člana.

Ponude se otvaraju u vrijeme i na mjestu koje je određeno natječajem.

Natjecatelji koji su podnijeli zatvorene ponude, odnosno od njih ovlašteni predstavnici, imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda.

Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje broj pristiglih ponuda, te da li su ponude predane u roku.

Za provođenje postupka natječaja prikupljanjem zatvorenih ponuda dovoljna je jedna ponuda.

Prilikom otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje potpunost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune i nepravodobne ponude.

## Članak 12.

Kad se poslovni prostor daje u zakup putem natječaja prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora namijenjenog za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude i to sljedećim redoslijedom:

1. članovi obitelji smrtno stradaloga hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,
5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta RH najmanje 12 mjeseci.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne su uz ponudu priložiti pravovaljanu ispravu o stupnju tjelesnog oštećenja, odnosno o pripadnosti obitelji smrtno stradalog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja odnosno pravovaljani dokaz o sudjelovanju u Domovinskom ratu.

Osobe iz stavka 1. ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nisu korisnici mirovine ostvarene na osnovi Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Osobe navedene u stavku 1. ovog članka mogu prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ostvariti samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe i ako do sada to pravo nisu ostvarile.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem uvjeta iz ovog članka ne može se dati u podzakup.

## Članak 13.

Ukoliko se primjenom utvrđenog reda prvenstva iz prethodnog članka utvrdi da ima više osoba s istim statusom, prednost se utvrđuje sljedećim redoslijedom:

1. dijete poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata bez oba roditelja,
2. udovica poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. roditelji poginulog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
4. HRVI s većim postotkom oštećenja,
5. hrvatski branitelji iz Domovinskog rata s dužim vremenskim razdobljem u postrojbi.

## Članak 14.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje u smislu članka 12. i 13. ove Odluke imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda Povjerenstvo im mora omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvrat najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah na zapisnik izjasniti o korištenju svoga prava ili da neki od natjecatelja s prvenstvenim pravom nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 8 dana, računajući od dana primitka pismene obavijesti.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz prethodnog stavka ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

## Članak 15.

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda s istim uvjetima te da među natjecateljima nema onih s prvenstvenim pravom, prednost se utvrđuje sljedećim redoslijedom:

1. natjecatelj koji zapošljava veći broj radnika,
2. natjecatelj koji ulaže veća financijska sredstva,
3. natjecatelj koji je početnik (obavlja djelatnost za koju je registriran manje od godinu dana).

## Članak 16.

Na javnom otvaranju ponuda Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju nazočni članovi, te istog zajedno s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja dostavljaju Općinskom načelniku.

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

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude u smislu stavka 2. ovog članka ograničava se prvenstvenim pravom na sklapanje ugovora o zakupu osoba iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji odnosno članka 12. i 13. ove Odluke.

## Članak 17.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik s obrazloženjem i uputom o pravu na prigovor, a ista se dostavlja svim natjecateljima u roku od 15 dana od dana donošenja odluke.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene vratit će se jamčevina u roku od 30 dana od dana dostave Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

## Članak 18.

Protiv Odluke o izboru najpovoljnije ponude nezadovoljni ponuditelji imaju pravo prigovora Općinskom vijeću Blato putem Općinskog načelnika u roku od 8 dana od dana primitka Odluke, ukoliko je ista posljedica nepravilnosti u postupku.

Prigovor zadržava izvršenje Odluke o najpovoljnijoj ponudi i sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Općinski načelnik dostavlja prigovor zajedno s natječajnom dokumentacijom Općinskom vijeću Blato bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

Odluka Općinskog vijeća Blato po uloženom prigovoru mora biti obrazložena i dostavljena podnositelju najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja.

Odluka Općinskog vijeća Blato po uloženom prigovoru je konačna.

## Članak 19.

Ukoliko nema nijedne prihvatljive ponude ili ako postanu poznate okolnosti koje bi, da su bile poznate prije objavljivanja natječaja, dovele do neobjavljivanja istog ili do sadržajno bitno drugačijeg natječaja, natječaj će se poništiti.

Odluku o poništenju natječaja donosi Općinski načelnik s obrazloženjem i uputom o pravu na prigovor, a ista se dostavlja svim natjecateljima u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke.

Protiv Odluke o poništenju natječaja nezadovoljni ponuditelji imaju pravo prigovora Općinskom vijeću Blato putem Općinskog načelnika u roku od 8 dana od dana primitka Odluke, ukoliko je ista posljedica nepravilnosti u postupku.

Općinski načelnik dostavlja prigovor zajedno s natječajnom dokumentacijom Općinskom vijeću Blato bez odgode, a najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

Odluka Općinskog vijeća Blato po uloženom prigovoru mora biti obrazložena i dostavljena podnositelju najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja.

Odluka Općinskog vijeća Blato po uloženom prigovoru je konačna.

## Članak 20.

Na temelju konačne Odluke o najpovoljnijoj ponudi Općina kao zakupodavac zaključuje sa zakupnikom ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu) koji u ime Općine potpisuje Općinski načelnik.

## Članak 21.

Ugovor o zakupu osobito sadrži:

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 zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbu o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine u tijeku zakupa ukoliko dođe do povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
10. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju,
11. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
12. odredbu da se poslovni prostor ne može dati u podzakup bez izričite suglasnosti zakupodavca,
13. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava,
14. odredbu da se prilikom primopredaje poslovnog prostora o istom sastavlja zapisnik,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana.

## Članak 22.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku koji utvrdi Općinski načelnik u odluci o najpovoljnijoj ponudi preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

## Članak 23.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora zakupniku ugovorne strane sastavljaju zapisnik s podacima o stanju u kojem se poslovni prostor i uređaji nalaze i u kojem ga je zakupnik dužan vratiti zakupodavcu u slučaju prestanka ugovora o zakupu kojom se prilikom također sastavlja zapisnik.

Zapisnik potpisuje pročelnik Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, infrastrukturu, gospodarenje prostorom i zaštitu okoliša.

Potpisom ugovora o zakupu zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom.

## Članak 24.

Općina je kao zakupodavac dužna primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavljati nadležnoj poreznoj upravi.

## III. POČETNA ZAKUPNINA

## Članak 25.

Zakupnik je za korištenje poslovnog prostora obavezan plaćati ugovorenu zakupninu.

Zakupnik plaća zakupninu po ispostavljenom računu Upravnog odjela za proračun, financije, gospodarstvo i pripremu projekata za pristupne i pretpristupne fondove EU na žiro-račun Proračuna Općine, s rokom dospijeca od 8 dana.

Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovne prostore iz članka 1. ove Odluke utvrđuje se po četvornom metru korisne površine, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, i iznosi:

0. zona ..... 90,00 kn/m<sup>2</sup> mjesečno

I. zona ..... 45,00 kn/m<sup>2</sup> mjesečno

II. zona ..... 30,00 kn/m2 mjesečno.

#### Članak 26.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom površina između zidova prostorija uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarne prostorije, površinu izloga i galerije.

#### Članak 27.

Za određivanje početne zakupnine područje Općine podijeljeno je u 3 zone:

*0. zona* - obuhvaća područje Trga dr. Franje Tuđmana i prostor Plokate.

*I. zona* – obuhvaća područje Općine koje nije obuhvaćeno 0. zonom, a omeđuju ga slijedeće točke:  
- križanje 1. i 48. Ulice (TS Buć) preko križanja 1. i 32. Ulice (škola) do križanja 32. i 31. Ulice (crkva sv. Libera) preko križanja 31. i 11. Ulice do križanja 11., 1. i 86. Ulice (crkva Gospe Nuncijate) preko križanja 86. i 85. Ulice (crkva sv. Barbare) do križanja 85., 32. i 65. Ulice (Župni ured) preko križanja 65. i 68. Ulice do križanja 68. i 1. Ulice (TS Buć) uključujući obje strane navedenih ulica, te područje Prigradice, Prižbe i Gršćice u periodu od 1. lipnja do 30. rujna.

*II. zona* – obuhvaća područje Općine koje nije obuhvaćeno 0. i I. zonom i naselje Potirna, te područje Prigradice, Prižbe i Gršćice u periodu od 1. listopada do 30. svibnja.

#### Članak 28.

Općinski načelnik može prilikom utvrđivanja visine mjesečne zakupnine koja će se objaviti u natječaju za dodjelu u zakup poslovnih prostora, odrediti mjesečnu zakupninu u višem iznosu od početne mjesečne zakupnine iz članka 25. stavak 3. ove Odluke, vodeći računa o tržišnom interesu za pojedini poslovni prostor.

### IV. SMANJENJE I OSLOBAĐANJE OD PLAĆANJA ZAKUPNINE

#### Članak 29.

Za poslovni prostor koji se nakon natječaja ne izda u zakup kod ponovljenog natječaja Općinski načelnik može odrediti zakupninu i u nižem iznosu od zakupnine određene prethodnim natječajem, ali ne manjem od 50% iznosa zakupnine određene prvim natječajem.

#### Članak 30.

Za poslovne prostore na katu zgrada početna zakupnina umanjuje se za 10%.

#### Članak 31.

Zakupcima kojima je osnivač Općina, državnim i međunarodnim humanitarnim udrugama, ustanovama koje skrbe o odgoju i zaštiti djece, mladeži, invalida i starijih osoba, korisnicima Općinskog proračuna i udrugama građana (neprofitne organizacije) Općinski načelnik može odobriti smanjenje zakupnine ili ih osloboditi plaćanja zakupnine u cijelosti.

### V. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

## Članak 32.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga u stanju koje je utvrđeno zapisnikom o primopredaji iz članka 23. ove Odluke, pažnjom dobrog gospodarstvenika.

## Članak 33.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, sobo-slikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).

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

## Članak 34.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima bitno mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnog prostora.

## Članak 35.

Zakupnik ima pravo na povrat sredstava uložених u konstrukcijsku sanaciju poslovnog prostora koja obuhvaća obnovu temelja, nosivih izvanjskih i unutarnjih zidova, međukatnih konstrukcija, unutarnjih i izvanjskih stubišta, dovod struje i vode do jednog izvoda (glavne table i/ili vodomjera), hidro-izolaciju podova prizemlja, popravak odnosno ugradbu novih vanjskih prozora i vrata, popravak pročelja i pokrova, te priključak na sustav odvodnje.

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u stanju izvedenih grubih građevinskih radova priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

## Članak 36.

Zakupnik je dužan prije početka preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora pribaviti pismenu suglasnost zakupodavca.

Uz zahtjev za davanje suglasnosti zakupnik je obavezan priložiti:

1. arhitektonski snimak postojećeg stanja,
2. arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova koje je izradila ovlaštena fizička ili pravna osoba,
3. posebne uvjete građenja iz oblasti zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine), koje je izradilo ovlašteno tijelo,
4. dokumentaciju o provedenom postupku izbora najpovoljnijeg ponuđača (pravne ili fizičke osobe) za obavljanje radova preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora.

Iznos jediničnih cijena odobrava pročelnik Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, infrastrukturu, gospodarenje prostorom i zaštitu okoliša.

## Članak 37.

Zakupodavac i zakupnik utvrđuju dodatkom ugovora o zakupu potrebu i način sudjelovanja u izdacima preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora.

Dodatak ugovora iz prethodnog stavka u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik. U skladu sa zaključenim dodatkom ugovora iz stavka 1. ovog članka zakupnik je obavezan izvesti naznačene radove, koje će tijekom izvedbe pročelnik Upravnog odjela za komunalne djelatnosti, infrastrukturu, gospodarenje prostorom i zaštitu okoliša stručno nadzirati i obračunati konačne izdatke na temelju stvarno izvedenih količina i odobrenih jediničnih cijena.

Konačno obračunati izdaci iz prethodnog stavka čine iznos kojim će zakupodavac sudjelovati u ukupnim izdacima preuređenja ili rekonstrukcije poslovnog prostora odnosno iznos s kojim će zakupnik ostvariti pravo povrata sredstava.



#### Članak 38.

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% ugovorene mjesečne zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno, ako je odobreni iznos s osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Općinski načelnik može odrediti i veći iznos od 50 % iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

#### Članak 39.

Pravo na naknadu uložених sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji nije dobio odgovarajuću suglasnost zakupodavca.

### VI. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 40.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovornog roka ili otkazom ugovora o zakupu sukladno Zakonu, ovoj Odluci i ugovoru o zakupu.

#### Članak 41.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane obavijesti 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 15 dana od dana dostave pisane opomene zakupodavca,
3. 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 koji drži zakupnik,
4. zakupnik bez suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. zakupnik izda dio ili cijeli poslovni prostor u podzakup protivno ugovoru,
6. ako zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa zbog povećanja početne zakupnine određene ovom Odlukom,
7. zakupnik ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

#### Članak 42.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog 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 kojemu ga je dužan predati odnosno održavati, kao i u slučajevima ako zakupodavac ne izvršava druge obveze utvrđene ugovorom, Zakonom ili ovom Odlukom.

#### Članak 43.

Zakupodavac nije dužan zakupniku naknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

### VII. OSIGURANJE POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 44.

Svi poslovni prostori koje Općina daje u zakup moraju biti osigurani od požara i vremenskih nepogoda. Obveza osiguranja je na zakupniku, a polica osiguranja treba biti vinkulirana u korist Općine, kao vlasnika prostora.

## VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 45.

Odredbe ove Odluke primijenit će se na već sklopljene ugovore o zakupu poslovnog prostora glede načina utvrđivanja i plaćanja zakupnine u slučajevima kad je iznos ugovorene zakupnine manji od početne zakupnine utvrđene primjenom odredaba ove Odluke tako što će zakupodavac dostaviti zakupniku dodatak ugovora o zakupu kojim će ta dva iznosa zakupnine izjednačiti.

Ukoliko je za poslovni prostor ugovorena zakupnina u većem iznosu od iznosa utvrđenog primjenom odredaba ove Odluke, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Zakupnik je dužan potpisati dodatak ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka i vratiti ga zakupodavcu u roku od 30 dana od dana primitka.

Ukoliko zakupnik ne postupi prema odredbi iz prethodnog stavka zakupodavac će pokrenuti postupak otkaza ugovora o zakupu.

### Članak 46.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora (Sl. gl. 1/99) i Odluka o visini najmanje zakupnine (Sl. gl. 4/94 i 3/96).

### Članak 47.

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

KLASA:

URBROJ:

Blato, ..... 2011. godine

OPĆINSKO VIJEĆE  
PREDSJEDNIK  
mr.ph. Želimir Bosnić, v.r.

### O b r a z l o ž e n j e

S obzirom na izmjene Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te na donošenje Odluke o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Općine Blato ukazala se potreba za izmjenom dosadašnje Odluke o zakupu poslovnog prostora. Budući da su te izmjene značajne pristupilo se donošenju nove Odluke.

OPĆINSKI NAČELNIK