

Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora

---

## Obrazloženje

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 člancima 3., 6. i 19. Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.).

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u “Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koje su stupile na snagu 22.12.2018. godine, objavljene su u “Narodnim novinama“ broj 112/18 i utvrđuju postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Kako je navedeno u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog Zakona, primjena Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (tj. njegovih verzija iz 2011. i 2015.) se pokazala manjkavom, te je utvrđeno da postojeća zakonska rješenja ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske kao i u vlasništvu jedinica lokalne i područne regionalne samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

Važeća Odluka o upravljanju poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Čavle donijeta je 2012. godine te je dopunjavana kroz godine. Temeljem promjena u zakonodavnom uređenju određenih instituta vezanih uz javni natječaj odnosno podzakup poslovnog prostora i potrebe za osuvremenjivanjem nomotehničkog uređenja i preciznijeg, eventualno drugačijeg, normiranja pojedinih odredbi važeće Odluke, sačinjen je ovaj prijedlog Odluke o davanju u poslovnog prostora u zakup kojim raspolaže i upravlja Općina Čavle (u daljnjem tekstu: Odluka).

Navedeni prijedlog usklađen je sa 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.

Intencija Općine Čavle je kroz prijedlog Odluke o zakupu poslovnog prostora jasnije definirati prava i obveze Općine Čavle i zakupnika te odrediti ne diskriminirajuća i transparentna postupanja.

Javno savjetovanje na prijedlog Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora provedeno je u trajanju od 11. studenog do 13. prosinca 2021.g. Na prijedlog odluke pristigla je jedna primjedba/prijedlog.

Slijedom navedenog, upućuje se Općinskom vijeću Općine Čavle na razmatranje i usvajanje odluke o davanju poslovnog prostora u zakup.

Općinska načelnica

## IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno: Nacrt prijedloga „Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup“

Vrijeme trajanja savjetovanja:

Savjetovanje je provedeno u trajanju od 31 dana, odnosno od dana 11. studenog 2021. godine do dana 13. prosinca 2021. godine.

Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajuću način?

Da, na [www.cavle.hr](http://www.cavle.hr)

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od zainteresirane javnosti u svezi rješenja predloženih nacrtom prijedloga „Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup“

Troškovi provedenog savjetovanja

Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
1.	Općinska načelnica	Članak 5.	<p>Predlaže se u članku 5. dodati stavak 3. koji glasi:</p> <p><i>„Poslovni prostori u vlasništvu Općine Čavle mogu se dati na korištenje, bez naknade udrugama građana koje djeluju na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstvene i socijalne skrbi, te svim ostalim neprofitnim udrugama koje su važne za kulturni identitet, razvoj i napredak općine, te predstavljaju potrebu i interes općine, bez naknade, van Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.“</i></p>	primjedba se prihvaća
		članak 7. stavak 2.	<p>na kraju stavka treba brisati „ u slučajevima iz članka 5. i članka 20. stavka 4. ove Odluke“ obzirom da stavak 4. članka 20 ne postoji</p>	primjedba se prihvaća
		članak 8. stavak 1. točka 1.	<p>Brisati „i energetski razred poslovnog prostora“</p>	primjedba se prihvaća
		članak 8. stavak 1. točka 7.	<p>Predlaže se da navedena točka glasi:</p> <p><i>odredbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dati polog u visini zbroja tri (3) mjesečne zakupnine iz kog je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog se vraća zakupniku nakon</i></p>	primjedba se prihvaća

			<i>prestanka zakupnog odnosa bez kamata, pod uvjetom da se sve obveze uredno podmirene,</i>	
		članak 10. stavak 1.	predlaže se da umjesto „pisarnici zakupodavca“ stavi formulacija „ <i>osobno u Upravni odjel</i> “	primjedba se prihvaća
		članak 13. stavak 1.	predlaže se brisati točke 15., 16., 20. i 23. te u točki 20. dodati „ili sukladno čl. 23 stavak 6. i 7.“	primjedba se prihvaća
		stavak 2.	brisati kao nepotreban	primjedba se prihvaća
		članak 15.	predlaže se u članku 15. dodati stavak 3) koji glasi: 3) Pravne i fizičke osobe iz stavka 2. dužne su podnijeti zahtjev upravnom odjelu za stupanje u prava i obveze zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka okolnosti zbog kojih se zahtjev podnosi.	primjedba se prihvaća
		članak 20.	Predlaže se brisanje stavak 3) i 4) te dodavanje novog članka  (1) Općinski načelnik može sniziti cijenu zakupniku za najam poslovnog prostora do 50% ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.  (2) Općinsko vijeće može osloboditi zakupnika plaćanja zakupnine u cijelosti ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.	primjedba se prihvaća
		članak 21.	Predlaže se brisanje „ <i>umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi</i> “ obzirom da odlukom nisu predviđene zone koeficijenta	primjedba se prihvaća
		članak 22.	Predlaže se izmjena stavka 1) na način da isti glasi:  Pod korisnom površinom prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor.  Predlaže se dodati stavak 2. koji glasi:	primjedba se prihvaća  primjedba se prihvaća

			U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% cijene zatvorenog poslovnog prostora	
		članak 24.	Predlaže se brisanje članka 24. iz razloga što je isti nepotpun	primjedba se prihvaća
			Predlaže se koeficijent za djelatnost pošte prebaciti iz GRUPE I u GRUPU III, odnosno sa koeficijenta 6,0 na koeficijent 2,0	
			Predlaže se dodati posebna odredba za prostor u prizemlju Kaštela Grobnik:	
		Članak 26.	- <i>prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, za obavljanje ugostiteljske djelatnost što uključuje sobu 2 i predsoblje 1 i u ukupnoj površini od 60.94 m2, određuje se zakupnina od 500,00 kn;</i>	primjedba se prihvaća
			Te dodati poslovne prostore iz Odluke o VII. izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (SN OČ 09/20	
			Predlaže se izmjena stavka 1. tako da isti glasi: 1. <i>ako zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,</i> 2. <i>ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine ili najmanje dva računa ispostavljena za ostale troškove u svezi sa poslovnim prostorom, u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,</i> 3. <i>ako zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,</i> 4. <i>ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izda na korištenje ili podzakup, bez suglasnosti Zakupodavca,</i> 5. <i>ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,</i> 7. <i>ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,</i> 8. <i>ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,</i> 9. <i>ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način</i>	
		Članak 40.		primjedba se prihvaća

		<p>Članak 43.</p>	<p><i>raspoláže poslovnim prostorom, odnosno ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti, temeljem Rješenja nadležnog tijela,</i>  <i>10. ako Zakupnik podnese zahtjev za otkaz Ugovora iz gospodarskih razloga, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana,</i>  <i>11. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.</i></p> <p>Predlaže se dodati stavak koji glasi:  <i>Sa zakupcima koji su temeljem članka 8. stavka 2. točke 10. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle« broj 2/19, 9/20) izabrali da će zakupninu plaćati svakih šest (6) ili dvanaest (12) mjeseci, sklopiti će se dodatak Ugovoru o zakupu, sklopiti će se dodatak Ugovoru o zakupu na način da se zakupnina plaća mjesečno.</i></p> <p>Te brisati stavak 3. obzirom da se predmetnom odlukom ne mijenjaju koeficijenti namjene.</p>	<p>primjedba se prihvaća</p>
--	--	-------------------	--	------------------------------

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja pristigla je jedna primjedba/prijedlog zainteresirane javnosti na Nacrt prijedloga „Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup“.

KLASA: 350-02/21-01/05  
 URBROJ:2170/03-21-01-03

Čavle, 20. prosinca 2021.g.



**IVANA CVITAN POLIĆ**  
Općinska načelnica

**PRIJEMNI ŠTAMPILJ**  
**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**2170/03 OPĆINA ČAVLE**

Primljeno:	8.12.2021.	
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica	
	300-02/21-01/05	
Urudžbeni broj:	Prilozi	Vrijednost
	2170/03-21-01-02	

**UPRAVNI ODJEL ZA LOKLANU SAMOUPRAVU I**  
**UPRAVU**  
**OPĆINA ČAVLE**  
**Čavja 31**  
**51 219 ČAVLE**

**Predmet: Primjedbe na prijedlog Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup**

---

Predlaže se u članku 5. dodati stavak 3. koji glasi:

„Poslovni prostori u vlasništvu Općine Čavle mogu se dati na korištenje, bez naknade udrugama građana koje djeluju na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstvene i socijalne skrbi, te svim ostalim neprofitnim udrugama koje su važne za kulturni identitet, razvoj i napredak općine, te predstavljaju potrebu i interes općine, bez naknade, van Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.“

članak 7. stavak 2.

na kraju stavka treba brisati „, u slučajevima iz članka 5. i članka 20. stavka 4. ove Odluke“ obzirom da stavak 4. članka 20 ne postoji

članak 8. stavak 1. točka 1

Brisati „i energetska razred poslovnog prostora“

članak 8. stavak 1. točka 7.

Predlaže se da navedena točka glasi:

određbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dati polog u visini zbroja tri (3) mjesečne zakupnine iz kog je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog se vraća zakupniku nakon prestanka zakupnog odnosa bez kamata, pod uvjetom da se sve obveze uredno podmirene,“

članak 10. stavak 1.

predlaže se da umjesto „pisarnici zakupodavca“ stavi formulacija „osobno u Upravni odjel“

članak 13. stavak 1.

predlaže se brisati točke 15., 16., 20. i 23.

te u točki 20. dodati „ili sukladno čl. 23 stavak 6. i 7., stavak 2. brisati kao nepotreban

predlaže se u članku 15. dodati stavak 3) koji glasi:

3) Pravne i fizičke osobe iz stavka 2. dužne su podnijeti zahtjev upravnom odjelu za stupanje u prava i obveze zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka okolnosti zbog kojih se zahtjev podnosi.

članak 20.

Predlaže se brisanje stavak 3) i 4) te dodavanje novog članka

(1) Općinski načelnik može sniziti cijenu zakupniku za najam poslovnog prostora do 50% ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.

(2) Općinsko vijeće može osloboditi zakupnika plaćanja zakupnine u cijelosti ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.

članak 21.

Predlaže se brisanje „umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi“ obzirom da odlukom nisu predviđene zone koeficijenta

članak 22.

Predlaže se izmjena stavka 1) na način da isti glasi:

Pod korisnom površinom prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor.

Predlaže se dodati stavak 2. koji glasi:

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% cijene zatvorenog poslovnog prostora

Predlaže se brisanje članka 24. iz razloga što je isti nepotpun

Predlaže se koeficijent za djelatnost pošte prebaciti iz GRUPE I u GRUPU III, odnosno sa koeficijenta 6,0 na koeficijent 2,0

Članak 26.

Predlaže se dodati posebna odredba za prostor u prizemlju Kaštela Grobnik:

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, za obavljanje ugostiteljske djelatnost što uključuje sobu 2 i predsoblje 1 i u ukupnoj površini od 60.94 m<sup>2</sup>, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

Te dodati poslovne prostore iz Odluke o VII. izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (SN OČ 09/20

Članak 40.

Predlaže se izmjena stavka 1. tako da isti glasi:

1. ako zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine ili najmanje dva računa ispostavljena za ostale troškove u svezi sa poslovnim prostorom, u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,
4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izda na korištenje ili podzakup, bez suglasnosti Zakupodavca,



5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
7. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,
9. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom, odnosno ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti, temeljem Rješenja nadležnog tijela,
10. ako Zakupnik podnese zahtjev za otkaz Ugovora iz gospodarskih razloga, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana,
11. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.

Članak 43.

Predlaže se dodati stavak koji glasi:

Sa zakupcima koji su temeljem članka 8. stavka 2. točke 10. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (»Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle« broj 2/19, 9/20) izabrali da će zakupninu plaćati svakih šest (6) ili dvanaest (12) mjeseci, sklopiti će se dodatak Ugovoru o zakupu, sklopiti će se dodatak Ugovoru o zakupu na način da se zakupnina plaća mjesečno.

Te brisati stavak 3. obzirom da se predmetnom odlukom ne mijenjaju koeficijenti namjene.

Ivana Cvitan Polić

Na temelju članka 35. 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. i 152/14.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/11., 64/15. i 112/18.) te odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ broj 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 i SN OČ 3/21, 12/21, -pročišćeni tekst Službene novine Općine Čavle 04/22), na sjednici Općinskog vijeća Općine Čavle 2. lipnja 2022.g. donijelo je

## **ODLUKU o davanju poslovnog prostora u zakup**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### Članak 1.

(1) Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine Čavle.

(2) Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za osobe u muškom rodu su neutralni i odnose se na muške i ženske osobe.

(3) U smislu ove Odluke zakupodavac je Općina Čavle (u daljnjem tekstu: zakupodavac), a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

#### Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom zakupodavca upravlja općinski načelnik Općine Čavle (u daljnjem tekstu: načelnik).

(2) U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke, načelnik na prijedlog Upravnog odjela za lokalnu samoupravu i upravu (u daljnjem tekstu: upravni odjel):

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili dopuni namjene poslovnog prostora,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),
- raspisuje natječaj za zakup poslovnog prostora,
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
- odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude,
- sklapa ugovor o zakupu,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu,
- odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

### Članak 3.

(1) Načelnik imenuje Povjerenstvo na mandat od 4 (četiri) godine, a sastoji se od predsjednika i dva člana.

(2) Povjerenstvo, u skladu s ovom Odlukom, provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja načelniku zajedno sa prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

(3) Stručne i administrativne poslove za Načelnika i Povjerenstvo obavlja upravni odjel.

## II. ZASNIVANJE ZAKUPA

### Članak 4.

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

(3) Natječaj raspisuje načelnik.

(4) Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči zakupodavca, a u dnevnom tisku daje se obavijest o objavljenom natječaju.

(5) Dan objave natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

(6) Natječaj mora biti objavljen najmanje 8 (osam) dana.

### Članak 5.

(1) Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Republika Hrvatska i zakupodavac, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu zakupodavca i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(2) U slučajevima iz prethodnog stavka zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke.

(3) Poslovni prostori u vlasništvu Općine Čavle mogu se dati na korištenje, bez naknade udrugama građana koje djeluju na području kulture, sporta, odgoja i obrazovanja, kulture mladih i njihovog aktivizma, tehničke kulture, zdravstvene i socijalne skrbi, te svim ostalim neprofitnim udrugama koje su važne za kulturni identitet, razvoj i napredak općine, te predstavljaju potrebu i interes općine, bez naknade, van Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

### Članak 6.

(1) Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 21. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s zakupodavcem ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog

natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

(2) Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(3) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup.

#### Članak 7.

(1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u pravilu na rok od 5 (pet) godina.

(2) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu može se sklopiti u trajanju dužem od 5 (pet) godina u slučajevima kada načelnik ocijeni da je to u interesu i cilju općeg, socijalnog i gospodarskog napretka građana zakupodavca.

#### Članak 8.

Tekst natječaja sadržava slijedeće:

1. identifikaciju, namjenu i površinu
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. rok za podnošenje pisanih ponuda,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; natjecateljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni polog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni polog se uračunava u zakupninu,
6. odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati natjecatelj koji je u sudskom postupku s zakupodavcem ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,
7. odredbu da najpovoljniji natjecatelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dati polog u visini zbroja tri (3) mjesečne zakupnine iz kog je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog se vraća zakupniku nakon prestanka zakupnog odnosa bez kamata, pod uvjetom da se sve obveze uredno podmirene,
8. odredbu da je najpovoljniji natjecatelj dužan dati izjavu da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, da preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom

ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,

9. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,

10. obavijest o mogućnosti razgledavanja poslovnog prostora,

11. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrdi načelnik.

#### Članak 9.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava slijedeće:

- osobne podatke natjecatelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), obrtnicu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaka rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,
- djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m<sup>2</sup>,
- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,
- dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog,
- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog natječaja.

#### Članak 10.

(1) Ponuda iz članka 9. ove Odluke podnosi se do roka utvrđenog u natječaju, u zatvorenoj omotnici na adresu: Općina Čavle, Upravni odjel za lokalnu samoupravu i upravu Općine Čavle, Čavja 31, s naznakom »ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora«, a može se predati i osobno u upravi odjel.

(2) Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao nevaljane.

(3) Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

(4) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(5) U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji natjecatelj će se između njih odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

#### Članak 11.

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

#### Članak 12.

(1) O izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja odlučuje načelnik.

(2) Odluka o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti iako se na javni natječaj javio samo jedan natjecatelj.

(3) Načelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječaj poništi djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

(4) Obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg natjecatelja dostavlja se svim natjecateljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke.

#### Članak 13.

(1) Sa najpovoljnijim natjecateljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji sadržava slijedeće:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. naznaku odluke o izboru,
3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
4. naznaku djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. iznos mjesečne zakupnine,
6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,
7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu ukoliko nije drugačije ugovoreno,
8. rok za predaju poslovnog prostora zakupniku,
9. rok na koji je ugovor sklopljen,
10. odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu,
11. odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan redovito održavati te da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,
12. odredbu da će se u slučajevima investicijskog ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u poslovni prostor zaključiti ugovor o investicijskom ulaganju,
13. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
14. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru,
15. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca,
16. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,
17. ovršnu klauzulu,
19. odredbu o obvezi plaćanja komunalne i vodne naknade te svih ostalih režijskih troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora (troškove utrošene vode, električne energije, odvoza otpada, vodne naknade i slično), na temelju posebnih računa davatelja usluga po njihovom dospijeću,
20. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
21. drugo od značaja za ugovor.

#### Članak 14.

(1) Najpovoljniji natjecatelj dužan je ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

(3) Ukoliko najpovoljniji natjecatelj u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

(4) Smatra se da je najpovoljniji natjecatelj odustao od sklapanja ugovora ukoliko do roka za potpis ugovora ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi.

(5) Ukoliko najpovoljniji natjecatelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo može pozvati slijedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

(6) Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku.

(7) Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

(8) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje načelnik.

### **III. PRIENOS ZAKUPA, ZAMJENA ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE**

#### **Članak 15.**

(1) Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

(2) Nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu odnosno pravni slijednici, stupaju u prava i obveze zakupnika pod uvjetom da se dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda, rješenje nadležnog upravnog tijela, rješenje o nasljeđivanju i sl.) i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora.

(3) Pravne i fizičke osobe iz stavka 2. ovog članka dužne su podnijeti zahtjev upravnom odjelu za stupanje u prava i obveze zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka okolnosti zbog kojih se zahtjev podnosi.

#### **Članak 16.**

(1) Načelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika.

(2) Načelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući poslovni prostor.

(3) Zakupnina za zamijenjeni poslovni prostor određuje se proporcionalno veličini zamijenjenog poslovnog prostora u odnosu na ranije korišteni poslovni prostor.

#### **Članak 17.**

(1) Načelnik može odobriti zajednički zakup.

(2) Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

(3) Svi zajednički zakupnici solidarno odgovaraju za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

(4) Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugi zakupnici iz ugovora imaju pravo zakupiti cijeli poslovni prostor.

(5) Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zakupnike.

#### Članak 18.

(1) Načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup.

(2) Zakupnik i podzakupnik samostalno reguliraju međusobne odnose.

(3) Zakupnik je dužan jedan primjerak ugovora o podzakupu dostaviti zakupodavcu.

(4) Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu. Podzakupnik ne stupa u pravni položaj zakupnika.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.

#### Članak 19.

(1) Načelnik može odobriti promjenu (dopunu) obavljanja ugovorene djelatnosti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti,
- prihvati povećanje visine zakupnine utvrđene za novu djelatnost.

(2) Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

### **IV. ZAKUPNINA**

#### Članak 20.

(1) Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 21. ove Odluke.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, načelnik može za slijedeće natječeaje umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene sukladno članku 21. ove Odluke i stavak 25. stavak 1.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, načelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

(4) Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

#### Članak 21.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po m<sup>2</sup> korisne površine, koeficijenta namjene (djelatnosti) koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koju utvrđuje načelnik.

#### Članak 22.

(1) Pod korisnom površinom prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor.



(2) U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% cijene zatvorenog poslovnog prostora

#### Članak 23.

(1) Mjesečna zakupnina za poslovni prostor dobija se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i početne zakupnine utvrđene sukladno članku 21. ove Odluke.

(2) Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do desetoga dana u mjesecu za tekući mjesec ukoliko nije drugačije ugovoreno.

(3) Na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istoga.

(4) Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

(5) U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća, čišćenje i dr.) niti druga davanja i porezi.

(6) Zakupnik je pored zakupnine, dužan podmirivati naknadu za grijanje, električnu energiju, vodu, odvoz smeća, čišćenje i ostale usluge, u roku dospijeća naznačenom na ispostavljenom računu, kao i druge troškove koji se odnose na korištenje poslovnog prostora, koji se određuju u paušalnom iznosu sukladno koeficijentima za obračun režijskih troškova.

(7) Odluku o koeficijentima za obračun režijskih troškova iz prethodnog stavka donosi općinski načelnik uzimajući u obzir namjenu i površinu poslovnog prostora.

#### Članak 24.

Ovisno o namjeni (vrsti djelatnosti) koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPA I: - banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, kavane, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran, restorani, zdravljaci i drugi ugostiteljski objekti za prehranu, telekomunikacije, ljekarne, javnobilježnički i odvjetnički uredi, kockanje, klađenje i igre na sreću,

Koeficijent: 6,0

GRUPA II: - trgovina, butiquei, suveniri, antikvarijati, kancelarijski prostori, računalno programiranje i savjetovanje, turističke i putne agencije, djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića videoteke,

Koeficijent: 4,5

GRUPA III: - građevinarstvo, skladišni prostori, obrtničke i osobne usluge, prerađivačka industrija, proizvodne djelatnosti, trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, djelatnost zdravstva, veterinarska djelatnost, djelatnost odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako te obavljaju neprofitne ustanove, kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite, umjetnički ateljei, pošta.

Koeficijent: 2,0

## Članak 25.

(1) Općinski načelnik može sniziti cijenu zakupniku za najam poslovnog prostora do 50%, ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.

(2) Općinsko vijeće može osloboditi zakupnika plaćanja zakupnine u cijelosti, ukoliko se u poslovnom prostoru obavlja djelatnost od interesa za Općinu Čavle.

## Članak 26.

(1) Početni iznos mjesečne zakupnine za navedene poslovne prostore određuju se posebni iznosi i to:

- Planinarski dom (Sušak) i dvorište na Platku, Platak 6, Soboli, koji se nalazi na k.č. 5687/5, zk.ul.br. 1517, k.o. Cernik-Čavle, ukupne površine 852,40 m<sup>2</sup>, te dvije ukopane šterne za vodu, određuje se zakupnina od 4.000,00 kn,

- planinarski dom Platak, Platak 5, Soboli, koji se nalazi na k.č.br. 3751/6, upisan u zk.ul.br. 1900, k.o. Podhum, sa pripadajućim objektima: plinsku i hidroforsku stanicu te s cisternama za pitku vodu, kotlovnice s instalacijama grijanja i vode određuje se zakupnina od 7.000,00 kn,

- prizemlje u Čitaonici Grobnik, Harteraška 1, Grobnik, u ukupnoj površini od 99,44 m<sup>2</sup> određuje se zakupnina od 1.000,00 kn,

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, Grobnik, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u površini od 103,77 m<sup>2</sup> (što uključuje ostavu, polukula 1, polukula 2, arkade (terasa) sa WC-om, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, Grobnik, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u površini od 65,53 m<sup>2</sup> (soba 1) sa korištenjem spremišta u površini od 7,68 kn, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor u prizemlju kaštela Grobnik, Trg Zrinskih i Frankopana 1, Grobnik, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti što uključuje sobu 2 i predsoblje 1 i u ukupnoj površini od 60,94 m<sup>2</sup>, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

-prostor Boćarskog kluba Cernik, Dolnja cesta 43, Cernik, u površini od 181,01 m<sup>2</sup> (što uključuje kuhinju, prostoriju za jednostavne ugostiteljske djelatnosti 1 i 2, spremište 1 i 2, kotlovnice, sanitarni čvor i natkrivenu terasu) određuje se zakupnina od 3.500,00 kn,

- prostor u Sportskoj dvorani Mavrinci, Mavrinci, ukupne površine 128 m<sup>2</sup>, sa garderobom i sanitarnim čvorom u površini od 17,52 m<sup>2</sup> određuje se zakupnina od 4.000,00 kn;

- prostor - zgrada gospodarske namjene, Kikovica 14, Soboli, sagrađena na k.č.br. 4606/2, upisana u zk.ul.br. 2344, k.o. Cernik-Čavle, neto površine 141,39 m<sup>2</sup>, određuje se zakupnina od 400,00 kn;

- prostor predviđen za obavljanje jednostavnih ugostiteljskih usluga u površini od 15,00 m<sup>2</sup>, na adresi Brdo 1, Grobnik, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor predviđen za obavljanje jednostavnih ugostiteljskih usluga u površini od 25,00 m<sup>2</sup>, na adresi Krenovac 2, Podrvanj, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor predviđen za obavljanje jednostavnih ugostiteljskih usluga u površini od 38,45 m<sup>2</sup>, na adresi Hrastenica 25, Hrastenica, određuje se zakupnina od 500,00 kn;

- prostor predviđen za obavljanje jednostavnih ugostiteljskih usluga u površini od 15,00 m<sup>2</sup>, na adresi Zastenice 1, Grobnik, određuje se zakupnina od 500,00 kn.

(2) Za prostore iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuju se koeficijenti vrste djelatnosti utvrđeni člankom 24.

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

### **Članak 27.**

(1) Zakupnik mora koristiti poslovni prostor sukladno ugovorenoj namjeni i na način određen ugovorom o zakupu.

(2) Zakupnik je dužan zakupodavcu u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

### **Članak 28.**

(1) Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemniziranja ugovora o zakupu i dostave sredstva osiguranja plaćanja ako je ugovoreno.

(2) Zakupnik je dužan, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, presliku ugovora o zakupu odmah dostaviti isporučiteljima javnih usluga radi sklapanja posebnih ugovora o isporuci javnih usluga.

### **Članak 29.**

Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih uređaja te zajedničkih usluga na temelju posebnog sporazuma (ugovora) sa drugim korisnicima, davateljima usluga ili upraviteljem zgrade.

### **Članak 30.**

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu.

(2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

(3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora.

### **Članak 31.**

(1) Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora i sl.) kao i vršenja ulaganja u isti preko okvira tekućeg održavanja (investicijsko ulaganje), s time da se u takvim slučajevima međusobni odnosi uređuju ugovorom o investicijskom ulaganju.

(2) Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- iznos ulaganja koji će se priznati za povrat,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih a ne prebijenih ulaganja, ukoliko zakupodavac otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka,
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženih a ne prebijenih sredstava u slučaju da sam otkaže

ugovor o zakupu poslovnog prostora.

(3) Zakupniku se može priznati povrat uloženi sredstava za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora (osobito će se priznati priključak električne energije, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, izmjena dotrajale stolarije, radovi na fasadi i sl.).

(4) Sredstva koja su zakupniku priznata za povrat prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini od 100% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

#### Članak 32.

(1) U slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

(2) U slučaju izmjene sjedišta zakupnika, isti je dužan odmah obavijestiti zakupodavca po upisu te izmjene u odgovarajući registar. U nedostatku takve obavijesti smatrat će se da je uredna dostava ona koja je izvršena na adresu iz ugovora o zakupu.

(3) U načelu, stranke svoja obvezna priopćenja dostavljaju po pravilima osobne dostave koji se smatraju valjanim.

#### Članak 33.

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnom stanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

(2) Nakon prestanka zakupa zakupnik ne smije bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio sam ili o svom trošku ako se time oštećuje poslovni prostor.

(3) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga odjaviti korištenje istih.

#### Članak 34.

(1) Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

(2) Prilikom primopredaje poslovni prostor se obvezno fotografira.

#### Članak 35.

Zakupodavac snosi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

#### Članak 36.

Ugovorne strane su obvezne međusobne sporove koji nastanu u svezi zakupnog odnosa rješavati sporazumno, a ukoliko ne postignu sporazum, moraju mjesno i stvarno utvrditi nadležnost suda u Rijeci.

## VI. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:

1. istekom ugovorenog roka,
2. otkazom zakupodavca ili zakupnika, i

3. sporazumom zakupodavca i zakupnika.

Članak 38.

(1) Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu po ovoj osnovi, predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 39.

(1) Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez posebnog obrazloženja.

(2) Otkazni rok iznosi dva mjeseca ako se stranke drugačije ne dogovore.

Članak 40.

(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora i otkaznom roku:

1. ako zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine ili najmanje dva računa ispostavljena za ostale troškove u svezi sa poslovnim prostorom, u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,
4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora izda na korištenje ili podzakup, bez suglasnosti Zakupodavca,
5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
7. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,
9. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom, odnosno ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti, temeljem Rješenja nadležnog tijela,
10. ako Zakupnik podnese zahtjev za otkaz Ugovora iz gospodarskih razloga, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana,
11. u drugim slučajevima utvrđenim od strane zakupodavca.

(2) Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od dostave otkaza predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

Članak 41.

(1) Sporazumom zakupodavca i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.

(2) Stranka koja traži raskid ugovora dužna je drugoj strani dati pismenu izjavu (zahtjev) o tome.

(3) Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

**VII. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Članak 42.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle («Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle» broj 2/19, 9/20).

Članak 43.

(1) Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle («Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle» broj 2/19, 9/20) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka njihovog važenja.

(2) Sa zakupcima koji su temeljem članka 8. stavka 2. točke 10. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Čavle («Službene novine Primorsko-goranske županije 25/12, 4/14, 15/15, 27/15, 33/15, 8/16, 36/17, Službene novine Općine Čavle» broj 2/19, 9/20) izabrali da će zakupninu plaćati svakih šest (6) ili dvanaest (12) mjeseci, sklopiti će se dodatak Ugovoru o zakupu na način da se zakupnina plaća mjesečno.

Članak 45.

Do stupanja na snagu vrijednosti boda iz članka 21. ove Odluke koju utvrđuje načelnik, ostaje na snazi vrijednost boda utvrđena Odlukom općinskog načelnika Općine Čavle KLASA:022-05/12-01/29, URBROJ: 2170-03-12-01-11 od 26. srpnja 2012. godine.

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Čavle.

OPĆINSKO VIJEĆE  
PREDSJEDNIK  
Norbert Mavrinac

KLASA:  
URBROJ:

Temeljem odredbe članka 19. Statuta Općine Čavle (Službene novine PGŽ br. 20/14, 26/14, 27/15, 12/18, 41/18 Službene novine Općine Čavle 3/21, 12/21, pročišćeni tekst 4/22), Općinsko vijeće Općine Čavle na sjednici održanoj 02. lipnja 2022. godine donosi

## **O D L U K U**

o davanju u zakup poslovnih prostora

Predsjednik:  
Norbert Mavrinac, v.r.