

Na temelju odredaba članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 42. Statuta Općine Vrsar ("Službene novine Općine Vrsar", broj 2/21), Općinsko vijeće Općine Vrsar- Orsera na sjednici održanoj XX.12.2024. godine donosi

## **ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

### **I. OSNOVNE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kupoprodaja poslovnoga prostora, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup i kupoprodaje općinskih poslovnih prostora.

#### **Članak 2.**

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke, sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

#### **Članak 3.**

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom Općinski načelnik Općine Vrsar-Orsera (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik):

1. donosi plan održavanja i rekonstrukcije poslovnih prostora,
2. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
3. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,
4. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
5. odlučuje o stupnju prava i obveza sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
6. daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup u slučajevima predviđenim ovom Odlukom,
7. odlučuje o raspolaganju i uporabi poslovnoga prostora na drugi način po prijedlogu Jedinственог управног одјела,
8. odlučuje o privremenom upravljanju,
9. odlučuje u kojim poslovnim prostorima će se obavljati pojedine djelatnosti.

#### **Članak 4.**

Ostale poslove upravljanja poslovnim prostorima kao i stručno-administrativne poslove za Općinskog načelnika obavlja Jedinствени управни одјел Općine Vrsar-Orsera (u daljnjem tekstu: Jedinствени управни одјел).

#### **Članak 5.**

Određuju se poslovni prostori koji se mogu koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti koje su od interesa za Općinu Vrsar-Orsera, kako slijedi:

1. poslovni prostor na autobusnoj stanici u Vrsaru, Saline 2, uz poštu, za obavljanje djelatnosti dostave pošte,
2. poslovni prostor u Vrsaru, Rade Končara 29, za glazbeno obrazovanje djece, za knjižnicu, te za udruge mladih, udruge muzičara, klape, rekreaciju (joga, aerobik i sl.),
3. poslovni prostor u Vrsaru, Dalmatinska 51a, za djelatnost speleološkog društva,
4. poslovni prostor u Vrsaru, Rade Končara 15, za djelatnost udruge umirovljenika,

5. poslovni prostori u Vrsaru, Alda Negrija 44a, za djelatnost dobrovoljnog vatrogasnog društva,
6. poslovni prostor u Vrsaru, Alda Negrija 44, sportska dvorana za djelatnost karate kluba te za rekreaciju građana (aerobik, borilačke vještine i sl.),
7. poslovni prostor u Vrsaru, Obala m. Tita 1b, sportsko rekreacijska zona Montraker, za djelatnost sportskih udruga ronioca,
8. poslovni prostor u Vrsaru, Dalmatinska 64a, svlačionice, središnji (ulaz) dio objekta za djelatnost sportskih klubova i udruga,
9. poslovni prostor u Vrsaru, Dalmatinska 64a, ambulanta, za djelatnost primarne zdravstvene zaštite,
10. poslovni prostor u Vrsaru, Stancija Crljenka 6, učionice za zrakoplovnu školu i uredi, za djelatnost zrakoplovnih klubova,
11. poslovni prostor u Vrsaru, Stancija Crljenka 5, u funkciji zračne luke Vrsar,
12. poslovni prostor u Kontiji – Lovačka kuća, za djelatnost udruga koje se bave lovstvom,
13. poslovni prostor u Gradini – stara škola, Gradina 12, polivalentne namjene.

Poslovni prostori iz stavka 1. ovog članka pod točkama: 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 10. i 12. namijenjeni su udrugama koje provode aktivnosti od interesa za opće dobro, bez plaćanja naknade za korištenje.

Općinski načelnik donosi poseban Pravilnik o uvjetima, mjerilima i postupcima za dodjelu poslovnih prostora udrugama.

Poslovni prostori se mogu dodijeliti udrugama na privremeno korištenje temeljem posebnog zaključka Općinskog načelnika, najduže do raspisivanja natječaja.

#### **Članak 6.**

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

- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire sva dospjela dugovanja po bilo kojoj osnovi,
- pravnoj osobi kao pravnom sljedniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika, a pod uvjetom da nema dospjelih dugovanja po bilo kojoj osnovi. Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda. Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu sa fizičke osobe na pravnu ili obratno,
- bračnom drugu i krvnim srodnicima u ravnoj lozi (u daljnjem tekstu: pravni sljednici) kada dosadašnji zakupnik obrtnik odlazi u mirovinu, a pravni sljednici zadržavaju matični broj obrta,
- fizičkoj osobi koja radi obavljanja gospodarskih djelatnosti obavlja poslove u zajedničkom obrtu sa dosadašnjim zakupnikom koji je u ugovornom odnosu definiran kao zakupnik nositelj obrta.

#### **Članak 7.**

Općinski načelnik može odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnoga prostora u podzakup supružniku ili potomcima zakupnika ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt i to pod uvjetima iz osnovnog ugovora o zakupu.

Osim u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka Općinski načelnik može iznimno odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnoga prostora u podzakup kada je to od interesa za Općinu.

#### **Članak 8.**

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene, socijalne i obrazovne djelatnosti može se prilikom javnog natječaja odobriti da ugovor o zakupu sklopi više osoba.

U slučaju da jedan od zakupnika otkaže ugovor o zakupu, drugima iz ugovora daje se u zakup cijeli prostor, ali najduže do isteka vremena određenog u ugovoru o zajedničkom zakupu.

U slučaju da drugi zakupnici ne preuzmu cijeli prostor, ugovor se raskida sa svim zajedničkim zakupnicima.

Formiranje novih građevinskih cjelina nije dopušteno.

### **Članak 9.**

Općinski poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme do 10 godina uz otkazni rok od 30 dana.

## **II. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

### **Članak 10.**

Visina zakupnine utvrđuje se sukladno odredbama ove Odluke.

### **Članak 11.**

Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnoga prostora i cijene zakupnine.

Cijena zakupnine sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore. Kao kriteriji za određivanje cijene uzimaju se lokacija poslovnog prostora i vrsta djelatnosti koja se vrši u poslovnom prostoru.

Poslovni prostori koje je moguće dati na korištenje sukladno ovoj odluci razvrstavaju se u zone:

- I. zona: Dalmatinska ulica od broja 1 do skretanja za benzinsku crpku, Obala maršala Tita od broja 1a, Saline, Primorska ulica i Rovinjska ulica, Veliko parkiralište
- II. zona: starogradska jezgra (Trg Degrassi, Orlandova ulica, Ulica Pod voltom, Ulica Gradska vrata, Ulica Rade Končara, Ulica Vladimira Nazora, Ulica Pod zidom i Porečka ulica do kbr. 2)
- III. zona: područje gradske plaže i područje Limskog zaljeva.
- IV. zona: preostali dio naselja Vrsar i ostala naselja

Cijena zakupnine po djelatnostima sukladno ovoj odluci definira se na način da se predviđaju različite cijene za:

- trgovačku djelatnost,
- ugostiteljsku djelatnost,
- za proizvodnu djelatnost,
- za ostale djelatnosti.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi sukladno ranije definiranim kriterijima određuje se u iznosima kako slijedi:

	I. zona	II. zona	III. zona	IV. zona
Ugostiteljska djelatnost	16,00	9,00	5,00	4,00
Trgovačka djelatnost	13,00	8,00	4,00	3,00
Proizvodna djelatnost	2,00	2,00	2,00	2,00
Ostale djelatnosti	5,00	5,00	5,00	3,00

### **Članak 12.**

Zakupnina se plaća mjesečno do 10-og u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdane fakture.

Ukoliko se za vrijeme trajanja ugovora o zakupu izmijene kriteriji za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladiti će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu. Ukoliko zakupnik odbije sklopiti dodatak sukladno ovom stavku, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo naknade štete zbog raskida.

Ukoliko zakupnik u roku od 8 dana od dana zaprimanja pisane obavijesti o povećanju mjesečne zakupnine iz st. 2 ovog članka, ne prihvati ponuđeno sklapanje dodatka ugovora smatrati će se da je odbio sklopiti dodatak ugovoru.

### **Članak 13.**

Pored zakupnine zakupnik plaća troškove struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i slične troškove te porezna davanja sukladno zakonima i drugim propisima.

Iznimno, Općina može podmirivati plaćanja iz prethodnog stavka ovog članka za poslovne prostore u kojima se obavljaju djelatnosti koje su od interesa za Općinu Vrsar-Orsera.

## **III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA I IZNIMNI SLUČAJEVI SKLAPANJA UGOVORA O ZAKUPU**

### **Članak 14.**

Poslovni prostori daju se u zakup putem javnog natječaja osim iznimno bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Vrsar-Orsera i općinskoj web stranici, a obavijest o natječaju može se objaviti u dnevnom tisku.

### **Članak 15.**

Natječaj provodi komisija koju imenuje Općinski načelnik na vrijeme od četiri godine. Komisija ima tri člana.

### **Članak 16.**

Iznimno od postupka iz članka 14. ove Odluke, zakupodavac može pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Ugovor se može produžiti po cijeni mjesečne zakupnine prema kriterijima iz čl. 11 ove Odluke, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru.

Općina Vrsar-Orsera može najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Iznimno od postupka iz čl. 14. ove Odluke zakupodavac može pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega

se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina, uz mogućnost produženja za daljnjih najduže 10 godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima iz čl.11 ove Odluke, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne dostavi pisani prihvrat ponude iz ovoga članka najkasnije 30 dana od dana primitka ponude i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv istoga će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

#### **IV. UVJETI NATJEČAJA**

##### **Članak 17.**

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja, polazeći od općih propisa (opći uvjeti), te posebnih odredaba natječaja (posebni uvjeti).

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovoga članka odbacit će se kao nevaljane.

##### **Članak 18.**

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja, te kojom se ponudi najviša zakupnina.

##### **Članak 19.**

Pravo na zasnivanje zakupa temeljem najpovoljnije ponude utvrđene u smislu prethodnog članka ograničava se prvenstvenim pravom:

- osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe koje ostvaruju prvenstveno pravo moraju sudjelovati u natječaju i udovoljiti uvjetima natječaja.

#### **V. POSTUPAK NATJEČAJA**

##### **Članak 20.**

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

##### **Članak 21.**

Natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnoga prostora),
2. postojanje prvenstvenog prava,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. početni iznos zakupnine,
5. iznos jamčevine, rok i način plaćanja, ukoliko se zakupnina plaća,
6. program rada i korištenja poslovnih prostora za prostore koji se u zakup daju bez naplate zakupnine,
7. rok za sklapanje ugovora,
8. rok i način plaćanja zakupnine, ukoliko se zakupnina plaća,
9. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
10. rok, način i mjesto dostave ponude,

11. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
12. ovlaštenje da Općinski načelnik može poništiti natječaj,
13. ostalo od značaja za natječaj.

### **Članak 22.**

Elemente natječaja u smislu prethodnog članka ove Odluke utvrđuje Općinski načelnik prilikom donošenja Odluke za raspisivanje natječaja, a na prijedlog Jedinog upravnog odjela.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku poslovnoga prostora,
3. ponuđenu natječajnu zakupninu, ukoliko se zakupnina plaća,
4. program rada i korištenja poslovnih prostora za prostore koji se u zakup daju bez naplate zakupnine.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu odnosno registraciji,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini, ukoliko se jamčevina plaća,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom i ovom Odlukom (za osobe koje žele takvo pravo ostvariti),
5. izjavu da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Istarskoj županiji ili Općini po bilo kojoj osnovi.

### **Članak 23.**

Pod ponuđenom natječajnom zakupninom u smislu ove Odluke podrazumijeva se iznos koji natjecatelj nudi i uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a ona ne može biti niža od početne cijene zakupnine.

Početna natječajna zakupnina utvrđuje se na način da se pomnoži početna cijena zakupnine sa površinom određenog poslovnog prostora, što ujedno predstavlja iznos jamčevine na natječaju.

### **Članak 24.**

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Natječajna komisija, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar.

Po otvaranju svake omoćnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u raspravljanje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom.

#### **Članak 25.**

Po utvrđenju najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom dostavile pismeni dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja.

Ponuditelja, za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, Komisija će pismenim putem pozvati da u roku od osam dana pismenom izjavom prihvati najvišu postignutu zakupninu.

#### **Članak 26.**

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

#### **Članak 27.**

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora dužan je u roku od osam dana od dana primitka obavijesti pristupiti u Jedinštveni upravni odjel i zaključiti ugovor o zakupu.

Ponuditelj koji nakon donošenja Odluke o odabiru i dostave obavijesti iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora ili ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju ili prihvatiti slijedeća najpovoljnija ponuda.

#### **Članak 28.**

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od dana donošenja Odluke Općinskog načelnika o najpovoljnijoj ponudi.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

### **VI. UGOVOR O ZAKUPU**

#### **Članak 29.**

Ugovor o zakupu izrađuje se i sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, kojim se osigurava ovrha radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje poslovnoga prostora zakupodavcu.

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

#### **Članak 30.**

Pored elemenata utvrđenih Zakonom ugovor o zakupu sadrži i odredbe:

- o obvezi zakupnika da za preinake poslovnog prostora mora od zakupodavca ishodovati prethodnu pismenu suglasnost,
- o stanju prostora,
- o obvezi zakupnika da je dužan o svom trošku održavati poslovni prostor u stanju koje mu omogućava obavljanje djelatnosti određene ugovorom o zakupu,
- o namjeni poslovnog prostora,
- o ostalome od značaja za ugovor.

#### **Članak 31.**

Ugovor o zakupu potpisuje općinski načelnik ili osoba koju on na to ovlasti.

## **VII. PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 32.**

Zakup poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu.

Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana ne koristi poslovni prostor, odnosno ako je poslovni prostor zatvoren duže od tri mjeseca godišnje, osim ako za to ima pismenu suglasnost zakupodavca,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga
- ako se nakon zaključenja ugovora o zakupu zakonom ili drugim aktom utvrdi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje određene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez dopuštenja zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora,
- ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca.

## **VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA**

### **Članak 33.**

Postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine provodi se sukladno odredbama Zakona.

## **IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 34.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora („Službene novine Općine Vrsar-Orsera“, broj 2/14, 15/17, 5/18 i 16/18).

### **Članak 35.**

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u "Službenim novinama Općine Vrsar -Orsera", a primjenjuje se od 01.01.2025. godine.

KLASA: 024-03/24-01/17

URBROJ: 2163-40-01-01/17-24-XX

Vrsar-Orsera, XX.12.2024. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VRSAR- ORSERA  
PREDSJEDNIK VIJEĆA  
Davor Brečević v.r.



## Obrazloženje

Dana 01.11.2024. stupile su na snagu nove Izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 123/24) Za potrebe ovog obrazloženja koristiti će se izraz „Zakon“ koji obuhvaća osnovi Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora sa svim njegovim izmjenama i dopunama (NN 125/11, 64/15, 112/18, 123/24). Sukladno navedenome potrebno je Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora uskladiti sa navedenim izmjenama zakona.

Novim st. 7. čl. 2. Zakona definirano je da jedinica lokalne samouprave definira kriterije za određivanje visine cijene zakupnine.

Kriteriji su ovom odlukom uređeni na način da su cijene zakupa određene su ovisno o zonama i ovisno o djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Iznosi početnih cijena za raspisivanje natječaja dobiveni su izračunom prosječnih cijena postignutih na javnim natječajima po kojima su sklopljeni Ugovori o zakupu za poslovne prostore koji su u funkciji.

Člankom 16. Odluke je na nov način definirano produženje ugovora bez raspisivanja javnog natječaja, a sve u skladu sa novim člancima 6. i 6.a. Zakona. Ovom odredbom izmijenjena je procedura produženja Ugovora o zakupu, dok se ranije moglo produžavati na 5 godina, neograničeni broj puta, sada se Ugovor o zakupu može produžiti pod određenim uvjetima najviše dva puta po 10 godina.

Sukladno svemu navedenome predlaže se donošenje odluke kao u prijedlogu.