

Na temelju odredaba članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18) i članka 42. Statuta Općine Vrsar ("Službene novine Općine Vrsar", broj 2/21), Općinsko vijeće Općine Vrsar na sjednici održanoj 28.12.2022. 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 (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 (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, kako slijedi:

1. poslovni prostor na autobusnoj stanici u Vrsaru, Saline 2, uz poštu, za obavljanje djelatnosti dostave pošte,
2. poslovni prostor i 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 ronioaca,
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 7, 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.

#### **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.

#### **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 pet godina uz otkazni rok od 30 dana.

Općinski načelnik može Općinskom vijeću predlagati da se određeni poslovni prostori kod kojih je neophodno izvršiti velika ulaganja daju u zakup i na duže vrijeme, do 20 godina, te da se u takvim slučajevima posebno utvrde uvjeti natječaja.

## **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.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi:

- 0.66 eura/m<sup>2</sup> za poslovne prostore utvrđene člankom 5. st. 1. točke 1. ove Odluke,
- 6.64 eura/m<sup>2</sup> za poslovne prostore na obali – trgovačke namjene,
- 7.30 eura/m<sup>2</sup> za poslovne prostore na obali – ugostiteljske namjene,
- 1.99 eura/m<sup>2</sup> za poslovne prostore za obavljanje proizvodne djelatnosti,
- 2.92 eura/m<sup>2</sup> za ostale poslovne prostore.

### **Članak 12.**

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

Iznos zakupnine usklađuje se za prethodno razdoblje važenja ugovora o zakupu s indeksom potrošačkih cijena (godišnji prosjek) temeljem objavljenih podataka Državnog zavoda za statistiku o cijenama dobara i usluga za osobnu potrošnju mjerene indeksom potrošačkih cijena u mjesecu prosincu.

### **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.

## **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 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 dvije godine. Komisija ima tri člana i isti broj zamjenika.

### **Članak 16.**

Iznimno od postupka iz članka 14. ove Odluke, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga 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 na određeno vrijeme-ne dulje od pet godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

## **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 omotnice 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 prijehu 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 Jedinostveni upravni odjel i zaključiti ugovor o zakupu.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke 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.

#### **Članak 30.**

Pored elemenata utvrđenih Zakonom ugovor o zakupu sadrži i odredbe:

- o obvezi zakupnika da za preinake poslovnoga 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 poslovnoga prostora,
- o ostalome od značaja za ugovor.

#### **Članak 31.**

Ugovor o zakupu potpisuje općinski načelnik ili njegov zamjenik.

### **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 osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Općine Vrsar".

KLASA:  
URBROJ:  
Vrsar,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VRSAR  
PREDSJEDNICA VIJEĆA  
Marina Deak