

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, i 112/18), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 36/09, 36/09, 109/07, 125/08, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19, 144/20) te članka 35. Statuta Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine broj 06/21), na sjednici Općinskog vijeća Općine Fužine održanoj dana 05. lipnja 2023. godine donijelo je

ODLUKU o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze Općine Fužine (dalje u tekstu: Općina) i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja vezana uz davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Općine, odnosno poslovnim prostorima na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Općine.
- (2) Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci a koji imaju rodno značenje, bez obzira na to jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu, obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod.

Članak 2.

- (1) Poslovnim prostorom sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

II. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.
- (2) Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi općinski načelnik (u daljnjem tekstu: Načelnik).
- (3) Cjeloviti tekst javnog natječaja ističe se na oglasnoj ploči Općine i objavljuje na mrežnim stranicama Općine.
- (4) Obavijest o raspisivanju javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku u skraćenom obliku uz naznaku gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja.
- (5) Dan objave natječaja na mrežnim stranicama Općine smatra se danom objave natječaja.
- (6) Rok za davanje ponuda iznosi najmanje 8 dana.

Članak 4.

- (1) Iznimno od odredbe članka 3. stavak 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, odnosno Općina i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Općine i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 5.

- (1) Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, Općina kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Općina može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.
- (2) Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti Jedinственном upravnom odjelu Općine najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Jedinствени upravni odjel je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.
- (3) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka ili ako Općina pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.
- (4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 6.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme na rok od 5 godina.
- (2) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu može se sklopiti u trajanju dužem od 5 godina u slučajevima kada načelnik ocijeni da je to u interesu i cilju općeg, socijalnog i gospodarskog napretka građana Općine i u slučajevima iz članka 4. ove Odluke.

Članak 7.

- (1) Tekst javnog natječaja sadržava:
 1. podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uložka u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za približu oznaku poslovnog prostora),
 2. stanje poslovnog prostora koji se daje u zakup,
 3. naznaku djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 4. naznaku roka, načina i mjesta dostave ponude,
 5. naznaku vremena na koje se poslovni prostor daje u zakup,
 6. naznaku početnog iznosa mjesečne zakupnine,
 7. naznaku da ponuđena mjesečna zakupnina mora biti viša od početne,
 8. naznaku vremena u kojem se može izvršiti pregled poslovnog prostora, kao i uvid u zapisnik s utvrđenim stanjem poslovnog prostora,
 9. naznaku o tome tko može podnijeti ponudu,
 10. naznaku obveze dostave osnovnih podataka o ponuditelju,
 11. naznaku obveze dokaza da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti utvrđene natječajem,
 12. naznaku ponuditeljima koji se pozivaju na pravo prednosti u skladu sa

Zakonom o hrvatskim braniteljima iz domovinskog rata i članovima njihovih obitelji da su obvezni uz ponudu priložiti dokaz o ostvarivanju navedenog prava,

13. naznaku iznosa jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi 3 (tri) početna iznosa zakupnine, rok i način plaćanja te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
 14. naznaku da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranja plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, predati bjanko zadužnicu ili uplatiti na račun Općine polog u visini zbroja šest (6) mjesečnih zakupnina iz kojeg je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa,
 15. naznaku roka za sklapanje ugovora,
 16. naznaku roka i načina plaćanja zakupnine,
 17. naznaku dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
 18. naznaku obveze ponuditelja o dostavi potvrde (koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja) Jedininstvenog upravnog odjela da nema nepodmirenih dugovanja prema Općini, a ako se radi o pravnoj osobi, i potvrde da osnivači te članovi uprave nemaju nepodmirenih dugovanja prema Općini po bilo kojoj osnovi,
 19. naznaku obveze ponuditelja o dostavi potvrde (koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja) da nema nepodmirenih dugovanja prema tvrtki FUŽINE d.o.o. Lič, a ako se radi o pravnoj osobi, i potvrde da osnivači te članovi uprave nemaju nepodmirenih dugovanja prema navedenoj tvrtki po bilo kojoj osnovi,
 20. naznaku obveze ponuditelja o dostavi potvrde porezne uprave (koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja) da nema nepodmirenih dugovanja prema državnom proračunu te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini ili državnom proračunu,
 21. naznaku o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
 22. naznaku o tome da će, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu zakupninu, Povjerenstvo pisanim putem obavijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 24 sata od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine,
 23. naznaku o mogućnosti neprihvatanja nijedne ponude,
 24. naznaku razloga odbijanja ponude,
 25. naznaku da se ponuditelju, čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 8 dana od donošenja Odluke o odabiru i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
 26. naznaku da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, u skladu s pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,
 27. naznaku da ponuditelj prihvaća uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Općine te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup,
 28. naznaku da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na mrežnim stranicama i u službenim novinama Općine, a u svrhu u koju su prikupljeni.
- (2) Osim odredbi iz stavka 1. ovog članka, natječajem se mogu odrediti i uvjeti

uređenja prostora kao i drugi posebni uvjeti glede načina korištenja poslovnog prostora.

- (3) Sve elemente natječaja iz stavka 1. i 2. ovog članka utvrđuje Načelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, na prijedlog Jedinog upravnog odjela.

Članak 8.

- (1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora.
- (2) Povjerenstvo imenuje Načelnik, a sastoji se od predsjednika i dva člana.
- (3) 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 s prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.
- (4) Povjerenstvo provodi otvaranje i razmatranje pristiglih ponuda na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.
- (5) Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.
- (6) Ponude koje ne ispunjavaju uvjete javnog natječaja Povjerenstvo će odbiti zaključkom.
- (7) Na zaključak iz stavka 6. ovoga članka nije dopušteno podnošenje pravnih lijekova.
- (8) Jedinostveni upravni odjel obavlja stručne i administrativne poslove vezane uz provedbu postupka natječaja.
- (9) Prije raspisivanja javnog natječaja, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje stanje poslovnog prostora. Zapisnikom se utvrđuje opće stanje poslovnog prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, plinskih i elektro – instalacija i sl.).

Članak 9.

- (1) Početni iznos zakupnine određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, položaju, korisnoj površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, u skladu s Pravilnikom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor kojeg donosi Načelnik.
- (2) Pod korisnom površinom poslovnog prostora podrazumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.
- (3) Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom koju ponuditelji prijavom na javni natječaj prihvaćaju.
- (4) Na iznos zakupnine obračunava se pripadajući porez na dodanu vrijednost.
- (5) Na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine zakupnik je dužan platiti zateznu kamatu.
- (6) U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja i porezi.

Članak 10.

- (1) Pravo podnošenja pisane ponude za sudjelovanje u javnom natječaju imaju sve

fizičke osobe državljani Republike Hrvatske i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj.

- (2) Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine koja se uplaćuje u korist Općine.
- (3) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od 8 dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 11.

- (1) Ponuda se podnosi do roka utvrđenog u natječaju, u zatvorenoj omotnici na adresu: **Općina Fužine, Dr. Franje Račkog 19, 51322 Fužine**, s naznakom „Ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora uz broj poslovnog prostora“, a može se predati i u pisarnici Općine.
- (2) Otvaranje ponuda je javno.
- (3) Ponude otvaraju najmanje dva člana Povjerenstva.
- (4) Pravo aktivnog sudjelovanja na javnom otvaranju ponuda imaju samo članovi Povjerenstva i ovlaštene predstavnici ponuditelja.
- (5) Zapisnik o otvaranju ponuda sadrži osobito podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini.

Članak 12.

- (1) Pisana ponuda obvezno sadrži:
 1. ispunjeni obrazac koji je sastavni dio ove Odluke (Privitak 1) popunjen na računalo ili ručno tiskanim slovima i vlastoručno potpisan od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja,
 2. potvrda porezne uprave da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja, a koja ne smiju biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja,
 3. potvrda Općine da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja, a koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja,
 4. potvrda FUŽINE d.o.o., Lič da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja, a koja ne smije biti starija od 30 dana od dana raspisivanja natječaja,
 5. izvornik ili ovjereni preslik rješenja ili izvotka iz odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od objave javnog natječaja iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti,
 6. dokaz o uplaćenju jamčevini u visini od 3 početna iznosa zakupnine,
 7. dokaz o pravu prednosti koje ponuditelj ostvaruje na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji,
 8. vlastoručno potpisana izjava ponuditelja da će u slučaju ako bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj dostaviti odgovarajuće sredstvo osiguranja.
- (2) Podnošenjem valjane i potpune ponude smatrat će se da ponuditelj prihvaća uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Općine te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Članak 13.

- (1) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
- (2) Ako je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu visinu zakupnine, Povjerenstvo će pisanim putem, putem elektroničke pošte koju je ponuditelj naveo

u prijavi, o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 24 sata od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine.

- (3) Povjerenstvo će, u slučaju iz stavka 2. ovoga članka, uz prisustvovanje ponuditelja, otvoriti nove ponude i utvrditi najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 14.

- (1) Na temelju dostavljenog Zapisnika o otvaranju ponuda, načelnik donosi Odluku o izboru najpovoljnije ponude.
- (2) Odluku o izboru najpovoljnije ponude načelnik može donijeti ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuditelj.
- (3) Načelnik može donijeti odluku o poništenju natječaja bez posebnog obrazloženja.
- (4) Odluka o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke.

Članak 15.

- (1) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (2) Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja, uputiti će joj se poziv da se u roku od 48 sati od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu.
- (3) Pravo prednosti iz stavka 2. ovoga članka ne može se ostvariti za vrijeme trajanja zakupa drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 16.

- (1) Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, pozvati će se na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.
- (2) Ako se ponuditelj iz stavka 1. ovog članka u roku od 8 (osam) dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje ugovora ne odazove pozivu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.
- (3) Ako ponuditelj iz stavka 1. ovog članka ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.
- (4) Ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka koji odustane od sklapanja ugovora nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.
- (5) U slučaju da ponuditelj iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora, Općina može pozvati sljedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

Članak 17.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom mora sadržavati sljedeće odredbe:
 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 djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. iznos mjesečne zakupnine,
6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost,
7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog 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 i otkaznim rokovima,
11. odredbu da će se u slučajevima investicijskog ulaganja vlastitih sredstava zakupnika u poslovni prostor zaključiti ugovor o investicijskom ulaganju i ovjeriti ga kod javnog bilježnika o vlastitu trošku,
12. 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 Općine,
13. odredbu kojom se Općina oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru,
14. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara sukladno propisima,
15. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da Općina ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,
16. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,
17. ovršnu klauzulu,
18. odredbu o davanju poslovnog prostora u podzakup,
19. odredbu o načinu korištenja zajedničkih uređaja i prostorija,
20. 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,
21. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
22. odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed Općini slobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora,
23. drugo od značaja za ugovor.

Članak 18.

- (1) Zakupnik je obavezan prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, radi osiguranja plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora Općini predati:
 - ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos godišnje zakupnine ili
 - dokaz o uplati pologa na račun Općine u visini zbroja šest (6) mjesečnih zakupnina.
- (2) Općina je ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva potraživanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove iz sredstava osiguranja označenog u stavku 1. ovog članka.

III. PRIJENOS ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE

Prijenos zakupa

Članak 19.

- (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 sljednici, 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) U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka sklopiti će se dodatak ugovoru o zakupu.

Zajednički zakup

Članak 20.

- (1) Načelnik može odobriti zajednički zakup.
- (2) Poslovni prostor za koji je zaključen ugovor o zakupu iz stavka 1. ovoga članka ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.
- (3) Zajednički zakupnici dužni su međusobnim sporazumom odrediti osobu kojoj će Općina dostavljati račune za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.
- (4) Svi zajednički zakupnici solidarno odgovaraju za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.
- (5) Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugi zakupnici iz ugovora imaju pravo zakupiti cijeli poslovni prostor.
- (6) U slučaju da drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zakupnike.

Podzakup

Članak 21.

- (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 Općini.

Promjena (dopuna) namjene

Članak 22.

- (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,
 - u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Općine u trenutku podnošenja zahtjeva.
- (2) Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 23.

- (1) Zakupnik je dužan koristiti poslovni prostor u skladu s ugovorenom namjenom i na način određen ugovorom o zakupu.
- (2) Zakupnik je dužan Općini u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

Članak 24.

- (1) Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemnizacije ugovora o zakupu i predaje sredstva osiguranja plaćanja.
- (2) Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora kao i fotografije o stanju poslovnog prostora.
- (3) Potpisom zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom.
- (4) Ako primopredajnim zapisnikom nije utvrđeno u kakvom stanju Općina predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.
- (5) 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 25.

- (1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Općina dužna održavati izvrše popravci koji padaju na teret Općine, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Općinu i odrediti za to primjeren rok.
- (2) Ako Općina u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužna izvršiti, zakupnik ima pravo na teret Općine sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor zakupu.
- (3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio Općinu o potrebi popravaka i ostavio za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara Općini za štetu koju Općina trpi zbog tog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 26.

- (1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je Općina dužna održavati i koji padaju na teret Općine, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.
- (3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.
- (4) Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja.

Članak 27.

- (1) Za vrijeme trajanja zakupa Općina ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radove radi sniženja troškova energije i održavanja.

- (2) Općina je dužna najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.
- (3) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti Općinu, kojoj je u daljnjem roku od petnaest (15) dana od primljene obavijesti dužan prostor predati u posjed.
- (4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka Općina odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 28.

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

Članak 29.

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, ako nije drugačije ugovoreno.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.
- (3) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.
- (4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 30.

- (1) Zakupnik je dužan, prije početka radova uređenja i ulaganja u poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina i vanjski izgled poslovnog prostora i slično), od Općine ishoditi pisanu suglasnost.
- (2) Uz zahtjev za suglasnost za radove uređenja i ulaganja u poslovni prostor zakupnik je dužan priložiti Troškovnik s količinom i cijenama materijala i radova (u daljnjem tekstu: Troškovnik) izrađen po ovlaštenoj osobi ili sudskom vještaku za građevinarstvo ili arhitekturu.

Članak 31.

- (1) Zakupniku se može priznati povrat uložениh 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 slično).
- (2) Za odobrene radove odnosno ulaganja u poslovni prostor Općina i zakupnik sklopiti će Ugovor o investicijskom održavanju kojim će se osobito regulirati iznos priznatih ulaganja te pravo povrata ulaganja u slučaju raskida ugovora o zakupu prije ugovorenog roka.
- (3) U slučaju kada Općina raskida ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka zakupnik ima pravo na povrat izvršenih ulaganja.

- (4) U slučaju kada zakupnik raskida ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka zakupnik ne ostvaruje pravo na povrat izvršenih ulaganja.

Članak 32.

- (1) Iznos priznatih ulaganja zakupniku se uračunavaju u iznos mjesečne zakupnine u visini od 50% sve do isplate priznatog iznosa za povrat.

Članak 33.

- (1) Ako zakupnik bez suglasnosti Općine odnosno unatoč uskrati suglasnosti za izvođenje radova izvrši radove, Općina ima pravo raskinuti ugovor.
(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Općina ima pravo na naknadu štete.

Članak 34.

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

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 35.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:
- istekom ugovorenog roka,
 - otkazom Općine ili zakupnika i
 - sporazumom Općine i zakupnika.

Članak 36.

- (1) Ugovor o zakupu prestaje istekom roka na koji je zaključen.
(2) Zakupnik je dužan u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu predati u posjed Općini poslovni prostor slobodan od osoba i stvari o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Članak 37.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom.
(2) Otkazni rok iznosi trideset (30) dana od dana dostave pisane obavijesti o raskidu drugoj ugovornoj strani, na adresu označenu u preambuli ugovora, osim ako se stranke drugačije ne dogovore.
(3) U slučaju da se dostava obavijesti iz prethodnog stavka ne može izvršiti na adresu sjedišta zakupnika označenu u preambuli Ugovora, dostava se smatra izvršenom na dan kada se neuručena pošiljka vrati Općini.
(4) Zakupnik je dužan u roku od 8 dana od isteka otkaznog roka predati u posjed Općini poslovni prostor slobodan od osoba i stvari o čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.

Članak 38.

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

- ako zakupnik i poslije pisane opomene Općine koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene Općine,
- ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup bez prethodne suglasnosti Općine,
- ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez odobrenja Općine vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okvire tekućeg održavanja,
- ako zakupnik bez odobrenja Općine izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom,
- ako Općina zbog razloga za koje nije odgovorna ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljala svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,
- ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Općine.

Članak 39.

- (1) Sporazumom Općine i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.
- (2) Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

Članak 40.

- (1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini 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 Općine, ukloniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio o svom trošku posebice ako se time oštećuje poslovni prostor.
- (3) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga odjaviti korištenje javnih usluga.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 41.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati sadašnjem zakupniku u smislu članka 2. stavak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15 i 112/18) koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) i u skladu s ovom Odlukom i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.
- (2) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Načelnika utvrđuje Općinsko vijeće Općine u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

- (3) U popis poslovnih prostora ne mogu se uvrstiti poslovni prostori koji ne mogu biti predmet kupoprodaje sukladno Zakonu.

Članak 42.

- (1) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine osobe iz članka 41. stavka 1. ove Odluke podnose u roku od devedeset (90) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Jedinostvenom upravnom odjelu Općine.
- (2) Iznimno od odredbe članka 41. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Općini, a koji je:
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 - prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Općinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
 - kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
 - morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Općinom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, u skladu s posebnim propisom, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 43.

- (1) Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Članak 44.

- (1) Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje ovlašteni sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 41. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je Općina dala prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.
- (3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Općine, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Općina priznala u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.

Članak 45.

- (1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine obavlja se

isključivo jednokratnom uplatom.

- (2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 46.

- (1) Zahtjevi za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Općine podnose se Jedinostvenom upravnom odjelu.

Članak 47.

- (1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.
- (2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu, Općini i tvrtki FUŽINE d.o.o. Lič, po bilo kojoj osnovi, osim ako je u skladu s posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja odnosno u skladu s odlukama nadležnih tijela Općine odobrena obročna otplata, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 48.

- (1) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 47. stavka 1. ove Odluke, Načelnik i kupac sklopit će u roku od devedeset (90) dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 49.

- (1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine broj 08/19).

Članak 50.

- (1) Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine broj 08/19) i Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Fužine (Službene novine Primorsko – goranske županije broj 26/97, 18/98, 46/07, 03/08, 30/09, 43/10, 44/13, 31/14, 36/14) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka njihovog važenja.

Članak 51.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Općine Fužine.

KLASA: 024-02/23-01/04

URBROJ: 2170-19-23-6

Fužine, 05. lipnja 2023.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FUŽINE

Predsjednik

Valentin Crljenko, v.r.

Privitak 1.

PONUĐA/PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA	
PODACI O PONUDITELJU	
IME I PREZIME (za fizičke osobe i fizičke osobe obrtnike) / NAZIV DRUŠTVA (za pravne osobe)	
PREBIVALIŠTE (za fizičke osobe i fizičke osobe obrtnike) / SJEDIŠTE (za pravne osobe)	
IME I PREZIME OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE (samo za pravne osobe)	
OIB, MBS (za pravne osobe)	
TELEFON, MOBITEL	
ADRESA e-pošte	
IBAN žiro računa i naziv banke	
PODACI O POSLOVNOM PROSTORU	
REDNI BROJ POSLOVNOG PROSTORA	
ADRESA POSLOVNOG PROSTORA	
BROJ KATASTARSKE ČESTICE, KATASTARSKE OPĆINE I ZEMLJIŠNOKNJIŽNOG ULOŠKA	
PONUĐENI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE SA PDV-om	

**DETALJAN OPIS DJELATNOSTI KOJA
BI SE OBAVLJALA U PROSTORU U
OKVIRU OGLAŠENE DJELATNOSTI
(GARAŽE I GARAŽNA MJESTA DAJU
SE U ZAKUP ISKLJUČIVO ZA
SMJEŠTAJ VOZILA)**

POPIS DOKUMENTACIJE KOJA SE DOSTAVLJA

MJESTO I DATUM

**POTPIS PONUDITELJA/ OVLAŠTENE
OSOBE ZA ZASTUPANJE**