

Temeljem članka 35. stavka 1. točke 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine, broj: 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 6. stavak 2. i članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj: 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 32. Statuta Općine Lumbarda (Službeni glasnik Općine Lumbarda, broj: 3/13, 2/16, 1/18, 1/20, 1/21), Općinsko vijeće Općine Lumbarda, na svojoj _____ sjednici, održanoj dana _____2026. godine, donijelo je

ODLUKU

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lumbarda

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lumbarda (u daljnjem tekstu: Općina) i na kojem Općina raspolaže na temelju posebnog pravnog osnova, zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze Općine kao zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora te garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Općine.

Pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne su provoditi javni natječaj i na odgovarajući način primjenjivati odredbe zakona kojim se uređuje zakup i kupoprodaja poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na privremeno korištenje poslovnog prostora ili njegovog dijela do 30 dana, odnosno do 6 mjeseci za skladištenje robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, sukladno Zakonu.

Članak 3.

Izrazi „ponuditelj“, „ponuđač“, „natjecatelj“ i „sudionik natječaja“ imaju isto značenje.

Članak 4.

Općinsko vijeće može posebnom odlukom odrediti namjenu pojedinog poslovnog prostora.

Ako zakupnik promijeni namjenu protivno toj odluci, ugovor se raskida po sili zakona.

Članak 5.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine upravlja općinski načelnik, u skladu sa Zakonom, ovom Odlukom i drugim važećim propisima.

Općinski načelnik osobito:

- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- utvrđuje početni iznos zakupnine sukladno kriterijima iz ove Odluke,
- odlučuje o visini jamčevine i trajanju zakupa u okviru uvjeta utvrđenih ovom Odlukom,
- donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude i sklapanju ugovora o zakupu,
- odlučuje o prestanku zakupa u slučajevima i na način propisan Zakonom i ovom Odlukom,
- daje suglasnost za ulaganja u poslovni prostor u skladu s ovom Odlukom,
- predlaže Općinskom vijeću donošenje odluka o kupoprodaji poslovnog prostora kada je za to nadležno predstavničko tijelo,
- donosi odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u slučajevima kada je za to ovlašten sukladno zakonu i aktima Općine,
- obavlja i druge poslove vezane uz upravljanje, zakup i raspolaganje poslovnim prostorima, u okviru svojih ovlasti.

Općinski načelnik dužan je sve odluke iz svoje nadležnosti donositi uz poštovanje načela transparentnosti, jednakog postupanja, razmjernosti i zaštite javnog interesa te ih obrazložiti.

Administrativne i stručne poslove u vezi s upravljanjem poslovnim prostorima obavlja Jedinствeni upravni odjel.

II. ZAKUP

Članak 6.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine i na kojima Općina ima pravo raspolaganja i korištenja daju se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u Zakonom propisanim slučajevima, i to kod produženja ugovora o zakupu koji nije istekao, ugovora koji je istekao te u slučaju postupanja s neposrednim posjednicima koji su zatečeni u poslovnim prostorima na kojima je pravo vlasništva utvrđeno u korist Općine, kao i u drugim slučajevima propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji uređuje iznimke od obveze provođenja javnog natječaja. Ugovor se u tim slučajevima sklapa pod uvjetima i po postupku propisanim odredbama Zakona.

Članak 7.

Postupak javnoga natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Općinski načelnik, sukladno odredbama ove Odluke, Zakona, drugih propisa i akata.

Za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine, postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 8. Postupak raspisivanja natječaja za zakup poslovnog prostora započinje donošenjem zaključka općinskog načelnika o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora, kojim se utvrđuju svi elementi potrebni za provedbu javnoga natječaja.

Članak 9.

Za potrebe provedbe postupka natječaja općinski načelnik može rješenjem imenovati posebno radno tijelo (povjerenstvo i sl.) koje će, sukladno odredbama Zakona, ove Odluke te smjernicama općinskog načelnika, provoditi natječaj, otvarati dostavljene ponude te predlagati donošenje akata i drugo. O svojem radu imenovano tijelo iz stavka 1. ovoga članka sastavlja zapisnik, kojeg potpisuju prisutni članovi tijela koje provodi određenu radnju u postupku.

Zapisničar može biti određen iz redova imenovanog tijela ili općinski načelnik može rješenjem imenovati drugu osobu za zapisničara.

Članak 10.

Natječaj mora biti objavljen na oglasnoj ploči i službenim mrežnim stranicama Općine, dok se objava u drugim medijima provodi prema potrebi.

Članak 11.

Tekst javnog natječaja sadrži osobito: podatke o poslovnom prostoru, namjenu poslovnog prostora, početni iznos mjesečne zakupnine, vrijeme na koje se prostor daje u zakup, vrijeme i način pregleda poslovnog prostora, odredbe o prvenstvenom pravu i prednostima na zakup, utemeljene na odredbama drugih važećih propisa te ove Odluke i drugih akata, način i rok za podnošenje pisanih ponuda s naznakom adrese za dostavu ponude, odredbe o otvaranju pisanih ponuda i ostale odredbe i uvjete (uređenje prostora i sl.), sukladno ovoj Odluci te drugim aktima i propisima.

Općina zadržava pravo odbiti svaku ponudu i poništiti natječaj, uz obrazloženje temeljeno na objektivnim razlozima.

Općinski načelnik dužan je odluke iz svoje nadležnosti donositi uz poštovanje načela transparentnosti, jednakog postupanja i razmjernosti te iste obrazložiti.

Članak 12.

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe, a odabrana može biti samo ponuda ponuditelja koji ispunjava uvjete natječaja.

Članak 13.

U natječaju ne mogu sudjelovati odnosno ne mogu biti izabrani kao najpovoljniji, fizičke i pravne osobe koje imaju dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Općine (u daljnjem tekstu: općinskom proračunu), po bilo kojoj osnovi, kao i oni ponuditelji kojima je sukladno posebnim propisima i aktima odobrena odgoda plaćanja obveza prema državnom i općinskom proračunu, a ne pridržavaju se rokova plaćanja.

Članak 14.

Prigodom raspisivanja natječaja može se propisati da za određeni poslovni prostor ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda), odnosno da više osoba može sklopiti ugovor o zakupu, na strani zakupnika (zajednički zakup), pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu i dugovanja svih osoba po drugim osnovama.

U slučaju zajedničkog zakupa, ugovorom o zakupu će se utvrditi način plaćanja zakupnine i drugi elementi bitni za provedbu zajedničkog zakupa.

Kod zajedničkog zakupa svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupcima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu te preostali zakupnici preuzimaju obvezu plaćanja zakupnine do punog iznosa cjelokupne zakupnine za predmetni prostor. Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvojiti po građevinskim cjelinama.

Članak 15.

U natječaju za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu sudjelovati osobe koje imaju u vlasništvu automobil te imaju prometnu i vozačku dozvolu. Za invalide koji ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet.

Ako u natječaju za davanje garaža ili garažnog mjesta sudjeluju osobe koje u zgradi ili u neposrednoj blizini zgrade odnosno mjesta gdje se garaže nalaze, stanuju ili imaju poslovni prostor, pri dobivanju garaže odnosno garažnog mjesta u zakup te osobe imaju prednost, pod uvjetom da su se u prijavi na natječaj pozvali na mogućnost ostvarenja prava prednosti, da su za isto dostavili mjerodavne dokaze, da ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 16.

Za sudjelovanje u postupku javnog natječaja može se propisati obveza uplate jamčevine.

Visina jamčevine određuje se u pravilu u iznosu od jedne do tri početne mjesečne zakupnine, ovisno o procjeni Općine.

Jamčevina se uplaćuje na račun Općine prije isteka roka za podnošenje ponuda, sukladno uvjetima natječaja.

Jamčevina ponuditelja čija ponuda nije odabrana vraća se u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Jamčevina odabranog ponuditelja uračunava se u zakupninu ili služi kao sredstvo osiguranja plaćanja, sukladno odredbama ugovora o zakupu.

Odabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine ako:

- odustane od svoje ponude nakon isteka roka za podnošenje ponuda,
- ne sklopi ugovor o zakupu u roku određenom odlukom o odabiru ili natječajem,
- ne preuzme poslovni prostor u ugovorenom roku,
- ne ispuni druge uvjete iz natječaja.

Općina ima pravo zadržati jamčevinu radi podmirenja dospjelih obveza ponuditelja odnosno zakupnika, kao i radi naknade eventualne štete.

Članak 17.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih na mjesto i na način utvrđen odredbama javnog natječaja.

Ponude se podnose do roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, u zatvorenim omotnicama, na naznačenu adresu i s naznakom „Ne otvarati – ponuda za zakup poslovnoga prostora“.

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

Članak 18.

Pisana ponuda mora sadržavati:

- identifikacijske podatke ponuditelja,
- dokaz o registraciji,
- ponuđeni iznos zakupnine,
- opis djelatnosti,
- izjavu ponuditelja da prihvaća sve uvjete natječaja, – ostalu dokumentaciju iz natječaja.

Članak 19.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik u koji se unose podaci o objavi natječaja s naznakom poslovnoga prostora koji je predmet natječaja, o vremenu, mjestu i načinu otvaranja ponuda, o imenima osoba nazočnih otvaranju ponuda, o zaprimljenim ponudama, o početnoj visini zakupnine, o podacima iz ponuda i visini ponuđene zakupnine te drugi podaci o provedbi natječaja.

Članak 20.

Zakašnjele ponude ne otvaraju se, već se iste vraćaju ponuditeljima neotvorene.

Natjecatelji čije ponude nisu potpune te oni koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, ne mogu sudjelovati u postupku utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 21.

Ako se na natječaj javio samo jedan ponuditelj, a ponuđena zakupnina veća je od početne te ako ispunjava i druge uvjete iz natječaja, može se utvrditi da se poslovni prostor daje u zakup tom ponuditelju.

Članak 22.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 23.

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

Članak 24. Sudionici natječaja obavijestiti će se o najpovoljnijoj ponudi odnosno o drugačijem ishodu natječajnog postupka u roku od 8 dana od donošenja odluke, na način i na mjestu kako je navedeno odredbama javnog natječaja.

Članak 25.

Na odluku o najpovoljnijoj ponudi sudionik natječaja ima pravo na podnošenje pisanog prigovora općinskom načelniku u roku od 8 dana od primitka odluke odnosno od njezine javne objave, ako je tako propisano javnim natječajem.

Odluka o prigovoru mora biti u pisanom obliku i obrazložena te dostavljena podnositelju prigovora, na način utvrđen odredbama odluke o prigovoru.

Prije donošenja odluke o prigovoru, općinski načelnik može zatražiti mišljenje nadležnog povjerenstva.

Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

Članak 26.

Nakon provedenoga natječaja i donesene odluke Općinskog načelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora, odnosno o najpovoljnijoj ponudi, s izabranim ponuditeljem odnosno zakupnikom zaključuje se ugovor o zakupu poslovnoga prostora, kojim se, u skladu sa Zakonom, drugim propisima, ovom Odlukom i drugim aktima, uređuju međusobna prava i obveze između zakupodavca i zakupnika.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru, odnosno u roku određenom pozivom Općine, koji ne može biti kraći od 8 niti dulji od 30 dana sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu te kao i u slučaju kada

odustane od sklapanja ugovora, općinski načelnik može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora, na strani Općine i njezinih tijela, potpisuje općinski načelnik.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu treba sadržavati elemente propisane odredbama Zakona i akata tijela Općine Lumbarda.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, a za ispunjavanje svega navedenoga moraju se dostaviti odgovarajući dokazi.

U slučaju sklapanja ugovora, zakupnik je dužan dostaviti instrumente osiguranja (bjanko zadužnice, bankarske garancije ili drugog odgovarajućeg sredstva osiguranja) prije potpisa ugovora, ako je to predviđeno natječajem.

Članak 27.

Poslovni prostor se, uvažavajući odredbe Zakona, u pravilu, daje u zakup odnosno ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Iznimno, od stavka 1. ovoga članka, neposrednim posjednicima, sukladno odredbama Zakona, može se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina uz uvjet urednog ispunjavanja ugovornih obveza.

Članak 28.

Sklapanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora te da isti preuzima u viđenom stanju.

Zakupnik je dužan poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, osim ako je drukčije ugovoreno.

Zakupnik može izvoditi radove na poslovnom prostoru isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Općine.

Zahtjev za davanje suglasnosti mora sadržavati:

- opis planiranih radova,
- procjenu vrijednosti ulaganja, – rok izvođenja radova.

Općina će u suglasnosti odrediti:

- dopušteni opseg radova,
- rok izvođenja,
- način kontrole izvedenih radova, – hoće li se i u kojem opsegu ulaganja priznati zakupniku.

Ulaganja u poslovni prostor dijele se na:

– nužna ulaganja (radi održavanja prostora u uporabnom stanju), – korisna ulaganja (kojima se povećava uporabna ili tržišna vrijednost prostora).

Nužna ulaganja izvršena uz prethodnu pisanu suglasnost Općine mogu se priznati zakupniku, sukladno ugovoru o zakupu.

Korisna ulaganja priznaju se isključivo ako je to izričito odobreno u prethodnoj pisanoj suglasnosti Općine.

Ulaganja izvršena bez prethodne pisane suglasnosti Općine ne priznaju se zakupniku te zakupnik nema pravo na naknadu niti povrat uložениh sredstava.

Ako je Općina prethodno odobrila ulaganja, ugovorom o zakupu može se urediti:

– pravo zakupnika na povrat dijela ulaganja, – umanjenje zakupnine za određeno razdoblje, – ili drugi oblik naknade.

Po prestanku zakupa zakupnik nema pravo na naknadu za izvršena ulaganja, osim ako je drukčije ugovoreno.

Zakupnik nema pravo zadržanja poslovnog prostora po osnovi izvršenih ulaganja.

U slučaju prestanka ugovora prije isteka ugovorenog roka, može se ugovoriti pravo zakupnika na razmjerni povrat neamortiziranog dijela ulaganja koja su prethodno odobrena od strane Općine.

Članak 29.

Zakupnik ne smije dati poslovni prostor u podzakup niti ga dati na korištenje trećoj osobi bez prethodne pisane suglasnosti Općine, osim u slučajevima dopuštenim Zakonom.

Članak 30.

Na dan zaključenja ugovora o zakupu, kao i u slučaju prestanka zakupa kada isti zakupnik ne nastavlja koristiti isti poslovni prostor, odnosno prilikom primopredaje poslovnoga prostora, zakupodavac i zakupnik u nazočnosti predstavnika zakupodavca i zakupnika utvrđuju posebnim zapisnikom podatke o stanju poslovnoga prostora.

Općina ima pravo tijekom trajanja zakupa, uz prethodnu najavu najmanje 3 dana, osim u hitnim slučajevima, izvršiti kontrolu korištenja poslovnog prostora.

Članak 31.

U slučaju više sile ugovorne strane sklopit će dodatak ugovoru kojim će urediti međusobna prava i obveze.

Članak 32.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do 10. u mjesecu.

Zakupnik snosi sve troškove korištenja poslovnog prostora, uključujući režijske troškove, komunalnu naknadu, pričuvu i druge naknade, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora, za koji je ugovor o zakupu sklopljen temeljem Zakonom propisanih iznimaka od provedbe javnog natječaja, Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon 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.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz prethodnog stavka ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Članak 33.

Na području Općine utvrđuje se jedna zona za obračun zakupnine.

Osnovica za izračun zakupnine (vrijednost boda) iznosi 10 EUR/m² mjesečno.

Iznos zakupnine određuje se umnoškom površine poslovnog prostora, vrijednosti boda i koeficijenta namjene poslovnog prostora kako slijedi:

ugostiteljstvo: 1,00

trgovina: 0,70 ostale

djelatnosti: 0,50

Zakupnina = m² × 10 EUR × koeficijent namjene

Korisna površina poslovnog prostora koji uključuje otvoreni ili poluotvoreni prostor (npr. terase) izračunava se kao zbroj: površine zatvorenog (unutaršnjeg) prostora pomnožene koeficijentom 1,00 površine otvorene terase pomnožene koeficijentom 0,25,

površine natkrivene (poluzatvorene) terase i podruma s pomoćnim prostorima pomnožene koeficijentom 0,50,

te površine lođa i galerija pomnožene koeficijentom 0,75.

Ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora, zakupnina iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se na sljedeći način:

- za poslovni prostor do 50 m² zakupnina se obračunava u punom iznosu;
- za poslovni prostor površine veće od 50 m² a manje ili jednake 200 m², zakupnina za prvih 50 m² obračunava se u punom iznosu, a za preostalu površinu zakupnina se umanjuje za 25%;
- za poslovni prostor površine veće od 200 m², zakupnina za prvih 50 m² obračunava se u punom iznosu, za dio površine od 50 m² do 200 m² zakupnina se umanjuje za 25%, a za dio površine iznad 200 m² zakupnina se umanjuje za 50%.

Visina mjesečne zakupnine za poslovni prostor usklađivat će se jednom godišnje prema Indeksu potrošačkih cijena koji objavljuje Državni zavod za statistiku, i to samo u slučaju kada godišnji rast indeksa prelazi 2 %, dok se u slučaju pada indeksa zakupnina ne smanjuje.

Članak 34.

Općinsko vijeće Općine Lumbarda, na prijedlog općinskog načelnika, može posebnom odlukom utvrditi dodatne zone za obračun zakupnine poslovnih prostora, uzimajući u obzir lokaciju, tržišnu vrijednost, stupanj uređenosti i namjenu prostora.

Odlukom iz stavka 1. ovoga članka Općinsko vijeće može za pojedine zone odrediti različitu vrijednost boda te primjenu korekcijskih koeficijenata, sukladno kriterijima iz ove Odluke.

Prijedlog odluke iz stavka 1. ovoga članka mora biti obrazložen i temeljiti se na načelima transparentnosti, jednakog postupanja i zaštite javnog interesa.

Članak 35.

Iznos zakupnine utvrđen prema ovoj Odluci predstavlja početni iznos u postupku javnog natječaja.

Konačni iznos zakupnine utvrđuje se odabirom najpovoljnije ponude.

Članak 36.

Za poslovne prostore koje koriste udruge početni iznos zakupnine iznosi od 0,13 do 0,66 EUR/m² mjesečno, ovisno o odluci Općinskog načelnika.

Članak 37.

Općinski načelnik može odobriti smanjenje zakupnine ili utvrditi posebnu visinu zakupnine pravnim i fizičkim osobama od posebnog interesa za Općinu, osobito: udrugama (sportske, kulturne, humanitarne i druge),

ustanovama koje skrbe o djeci, mladima, osobama s invaliditetom i starijim osobama, pravnim osobama čiji je osnivač Općina, županija ili Republika Hrvatska, političkim strankama.

U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka visina zakupnine određuje se posebnom odlukom, uzimajući u obzir javni interes, prirodu djelatnosti i financijske mogućnosti korisnika.

Prilikom određivanja zakupnine za političke stranke i udruge primjenjuje se načelo jednakog postupanja.

Članak 38.

Proračunskim korisnicima Općine poslovni prostor može se dati na uporabu bez naknade.

Odluku o davanju prostora donosi Općinski načelnik za razdoblje do pet (5) godina, odnosno predstavničko tijelo za dulja razdoblja.

Članak 39.

U slučajevima Zakonom propisanih slučajeva produljenja ugovora o zakupu, iznos mjesečne zakupnine biti će određen prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg odnosno prijašnjeg ugovora, u kojim slučajevima će se iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ili u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Članak 40.

Neposrednom posjedniku ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi

III. POSEBNE ODREDBE O ZAKUPU

Članak 41.

Ako se poslovni prostor ne izda u zakup ni nakon ponovljenog natječaja, početni iznos zakupnine može se smanjiti najviše do 50%.

Odluku o smanjenju donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Odluka o smanjenju mora biti obrazložena, osobito u odnosu na tržišne okolnosti, stanje i atraktivnost poslovnog prostora.

Članak 42.

U slučajevima sklapanja ugovora bez natječaja između javnopravnih tijela, zakupnina ne može biti niža od početne utvrđene ovim Odlukom.

Sadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava obveze može se ponuditi sklapanje novog ugovora sukladno važećim propisima.

U slučaju izmjene kriterija zakupnine, ista će se uskladiti ako je novi iznos viši od postojećeg.

Postojećim zakupnicima može se ponuditi sklapanje novih ugovora na rok do 10 godina.

Članak 43.

(ugovorne kazne i zatezne kamate)

Zakupnik je dužan plaćati zakupninu i druge obveze u rokovima utvrđenim ugovorom.

U slučaju zakašnjenja s plaćanjem, zakupnik je dužan platiti zakonske zatezne kamate sukladno važećim propisima.

Ugovorom o zakupu može se ugovoriti i obveza plaćanja ugovorne kazne za: zakašnjenje u plaćanju zakupnine, nepoštivanje ugovorene namjene prostora, neizvršavanje ugovornih obveza.

Visina ugovorne kazne mora biti razmjerna vrijednosti ugovora.

Ugovorna kazna ne isključuje pravo Općine na naknadu štete u punom iznosu.

Članak 44.

(razlozi za raskid ugovora)

Općina ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu pisanom izjavom u slučajevima kada zakupnik: ne plati zakupninu ili druge obveze u roku duljem od 30 dana od dospijeca, koristi prostor protivno ugovorenoj namjeni, daje prostor u podzakup bez odobrenja, nanosi štetu prostoru ili ga koristi protivno propisima, izgubi uvjete za obavljanje djelatnosti, ima nepodmirene obveze prema Općini ili državi.

Raskid, nakon prethodne pisane opomene, osim u slučaju osobito teških povreda ugovora, proizvodi pravni učinak danom dostave izjave zakupniku.

U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka Općina može jednostrano raskinuti ugovor bez otkaznog roka.

Članak 45.

(primopredaja i naknada štete)

Po prestanku zakupa zakupnik je dužan predati poslovni prostor u stanju u kojem ga je zaprimio, uz uvažavanje redovitog trošenja.

Ako je prostor oštećen, zakupnik je dužan o svom trošku:
vratiti prostor u prvobitno stanje ili nadoknaditi štetu.

Ako zakupnik ne ispuni obveze iz stavka 2., Općina može izvršiti potrebne radove na trošak zakupnika.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 46.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Članak 47.

Na postupak i razloge prestanka ugovora o zakupu primjenjuju se odredbe Zakona, drugih propisa i akata.

V. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 48.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sukladno procjeni tržišne vrijednosti i uz prethodnu odluku nadležnog tijela, sadašnjem zakupniku toga prostora, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina te koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, uredno ispunjava sve obveze iz ugovora i druge financijske obveze prema Općini, a iznimno pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u roku kraćem od pet godina, sve pod uvjetima i postupku propisanim Zakonom i ovom Odlukom.

Općina može ugovorom o kupoprodaji ugovoriti zabranu otuđenja poslovnoga prostora u određenom razdoblju.

Članak 49.

Poslovni prostor se prodaje na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji će se javno objaviti, na mjestima kako je navedeno aktom kojim se isti Popis utvrđuje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet prodaje utvrđuje Općinsko vijeće, na prijedlog Općinskog načelnika, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna samouprava.

Na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje neće se uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju uvjete propisane Zakonom te druge poslovne prostore sukladno posebnim određenjima.

Članak 50.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak odnosno procjenitelj, određen po postupku i na način propisan odredbama Zakona, uvažavajući iznimke i uvjete propisane Zakonom.

Procjena ne smije biti starija od 12 mjeseci.

Poslovni prostor ne može se prodati po cijeni nižoj od procijenjene tržišne vrijednosti, osim u slučajevima izričito dopuštenim Zakonom.

Članak 51.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, u protivnom se ugovor smatra raskinutim.

Članak 52.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine sadašnji zakupnik podnosi Općini u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Jedinstveni upravni odjel će u svakom pojedinom slučaju podnesenoga zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora, utvrditi da li su ispunjeni svi Zakonom i ovom Odlukom propisani uvjeti za kupoprodaju poslovnoga prostora i sastaviti prijedlog akta za odlučivanje o kupoprodaji.

Članak 53.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

U prilog potvrđivanja nepostojanja okolnosti vezanih uz nepodmirene obveze iz prethodnog stavka ovoga članka, Jedinstveni upravni odjel ovlašten je prikupljati podatke potrebne za dokazivanje predmetnih činjenica i to kako od osobe zainteresirane za kupnju poslovnog prostora, tako i od drugih osoba koje raspolažu mjerodavnih podacima.

Članak 54.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 55.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora Općinski načelnik i kupac će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik, o trošku kupca.

Članak 56.

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 57.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Općine Lumbarda može se prodati na način, po postupku i uz uvjete propisane Zakonom.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 58.

Na odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona i opći propisi obveznog prava.

Članak 59.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti ranija odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Općine Lumbarda.

Članak 60.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u službenom glasilu.

KLASA:

URBROJ:

Lumbarda, _____ 2026.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA OPĆINE LUMBARDA:

Igor Kršinić

OBRAZLOŽENJE

uz Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lumbarda

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u odredbama Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, kojima je propisano da jedinice lokalne samouprave uređuju način upravljanja, davanja u zakup i raspolaganja poslovnim prostorima u svom vlasništvu.

Općina Lumbarda do sada nije imala cjelovito uređeno područje zakupa poslovnih prostora općim aktom, zbog čega se ukazala potreba za donošenjem ove Odluke radi uspostave jasnog, transparentnog i pravno utemeljenog sustava upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine.

Predloženom Odlukom na sustavan način uređuju se:

- uvjeti i postupak davanja poslovnih prostora u zakup putem javnog natječaja
- slučajevi u kojima se ugovor o zakupu može sklopiti bez provedbe javnog natječaja, sukladno zakonskim odredbama
- prava i obveze zakupodavca i zakupnika
- način određivanja zakupnine kroz unaprijed definirane kriterije
- uvjeti i način ulaganja u poslovni proctor

- razlozi i postupak prestanka ugovora o zakupu
- uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine

Odluka je izrađena u skladu s odredbama važećih propisa koji uređuju zakup i raspolaganje poslovnim prostorima, osobito Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te uvažava načela transparentnosti, jednakog postupanja, razmjernosti i zaštite javnog interesa.

Donošenjem ove Odluke osigurava se pravna sigurnost u postupcima davanja poslovnih prostora u zakup, ujednačena primjena kriterija te učinkovitije i odgovornije upravljanje imovinom u vlasništvu Općine Lumbarda.

Slijedom navedenoga, predlaže se Općinskom vijeću donošenje Odluke u predloženom tekstu.