

Na temelju članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine, broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24) i članka 28. Statuta Općine Crnac ("Službeni glasnik Općine Crnac ", broj 1/19., 2/19., 1/20., 2/21. i 2/25) Općinsko vijeće Općine Crnac, na 4. sjednici održanoj dana 29. prosinca 2025. godine, donijelo je sljedeću

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 Crnac (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik):

1. donosi plan održavanja i rekonstrukcije poslovnih prostora,
2. imenuje Povjerenstvo 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 Опćине Crnac (u daljnjem tekstu: Jedinствени управни одјел),
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.

Članak 5.

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 slijedniku 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 s fizičke osobe na pravnu ili obratno,

- Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda. Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu s 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 nositelja 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 otkáže 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 deset 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, odnosno 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.

Poslovni prostori utvrđeni člankom 5. daju se u zakup bez naplate zakupnine.

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 je kriterij lokacije poslovnog prostora i vrste djelatnosti koja se vrši u poslovnom prostoru.

Početna visina mjesečne zakupnine iznosi:

- 1,00 eur/m² za poslovne prostore ugostiteljske namjene,
- 1,00 eur/m² za trgovačku djelatnost
- 1,00 eur/m² za proizvodnu djelatnost
- 1,00 eur/m² za neproizvodnu djelatnost

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 izmijeni 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 Crnac .

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 natječajja osim iznimno bez javnog natječajja u slučajevima propisanim Zakonom.

Odluku o raspisivanju natječajja donosi Općinski načelnik.

Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Crnac i općinskoj internet stranici, a obavijest o natječaju može se objaviti u dnevnom tisku.

Članak 15.

Natječaj provodi povjerenstvo koju imenuje Općinski načelnik.

Povjerenstvo ima predsjednika i dva člana.

Članak 16.

Iznimno od postupaka iz članka 14. ove Odluke, zakupodavac može pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drugačiji 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 10 godina.

Ugovor se može produžiti po cijeni mjesečne zakupnine prema kriterijima iz članka 11. i 12. 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 iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru.

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 kako je određeno u ovom članku stavak 1., ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

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. Zakupnik iz ovog stavka koji ne dostavi pisani prihvrat ponude iz stavka 1. ovog

članka i ne preda u posjed poslovni prostor po isteku Ugovora, Zakupodavac će protiv istog 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. ovog 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 približnu 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 Jedinственоg 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 s površinom određenog poslovnog prostora, što ujedno predstavlja iznos jamčevine na natječaju.

Članak 24.

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

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

Po otvaranju svake omoćnice Povjerenstvo upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

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

Valjane ponude Povjerenstvo 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, Povjerenstvo 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 Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 25.

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

Ponuditelja, za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, Povjerenstvo 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, Povjerenstvo 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 Jedinstveni 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.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Općini Crnac, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno stavku 1. i 2. ovog članka je ništetan.

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.

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.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dana od dana objave u "Službenom glasniku Općine Crnac".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE CRNAC

KLASA: 372-01/25-01/02
URBROJ: 2189-13-01-25-1
Crnac, 29. prosinca 2025.



PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA
1. Matěj Špoljarić

Matěj Špoljarić