

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 14. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrpolje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 14/11 i 37/22) i članka 31. Statuta Općine Vrpolje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 14/11 i 37/22) i („Službeni glasnik Općine Vrpolje“ broj 10/23), Općinsko vijeće Općine Vrpolje na svojoj 27. sjednici održanoj 27. studenog 2023. godine donijelo je

## **ODLUKU**

### **o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se zasnivanje zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Vrpolje, visina početne zakupnine i namjena poslovnog prostora, način plaćanja zakupnine, prava i obveze ugovorenih strana i prestanak zakupa poslovnog prostora.

##### **Članak 2.**

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na muški i ženski rod.

##### **Članak 3.**

Poslovni prostori u smislu ove Odluke smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

Poslovna zgrada smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

##### **Članak 4.**

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili djela poslovnog prostora radi održavanja sastanaka, sajмова, priredbi, predavanja, savjetovanja, manifestacija ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

#### **II. ZASNIVANJE ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA**

##### **Članak 5.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Vrpolje te pravni osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Vrpolje daje se u zakup putem javnog natječaja na određeno vrijeme na rok od najmanje jedne (1) godine do najduže deset (10) godina.

##### **Članak 6.**

Iznimno od odredbe članka 5., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Vrpolje te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili

pretežitom vlasništvu Općine Vrpolje, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno visini zakupnine koje je utvrdilo Općinsko vijeće Općine Vrpolje (u daljnjem tekstu: Općinsko vijeće) ovom Odlukom.

Iznimno od odredbe članka 5. Općina Vrpolje kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po ovoj Odluci za djelatnost koju zakupnik obavlja i isključivo da s Općinom Vrpolje ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 2. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini Vrpolje, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Vrpolje dužna je 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.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 3. ovoga članka ili ako Općina Vrpolje pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Vrpolje će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

#### Članak 7.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Općina Vrpolje ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Proračunu Općine Vrpolje.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

#### Članak 8.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. 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),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine,

8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,

9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

#### Članak 9.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima 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 ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

#### Članak 10.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 6. i članka 9. ništetan je.

#### Članak 11.

Odredbе ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Vrpolje ima pravo raspolaganja ili korištenja.

### **III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 12.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Općinski načelnik, raspisuje javni natječaj, odnosno provodi postupak javnog natječaja.

#### Članak 13.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj) mora biti otvoren najmanje osam (8) dana od dana objave javnog natječaja.

Javni natječaj objavljuje se na mrežnim stranicama Općine Vrpolje [www.vrpolje.hr](http://www.vrpolje.hr) i na Oglasnoj ploči Općine Vrpolje, a u javnom glasilu daje se obavijest o objavi javnog natječaja.

#### Članak 14.

Javni natječaj mora obavezno sadržavati

- podatke o identifikaciji poslovnog prostora (adresa, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška, površina poslovnog prostora, energetski razred i drugi podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
- namjenu poslovnog prostora, odnosno djelatnost,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
- početnu visinu zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno,
- rok do kojeg se može i na koju adresu podnijeti pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju,
- vrijeme u koje se može pregledati poslovni prostor,
- visinu i način plaćanja jamčevine za sudjelovanje u javnom natječaju,
- odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji prema Općini Vrpolje ima dospjelih, a neizmirenih financijskih obveza po bilo kojoj osnovi,
- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava a na trošak zakupoprimca,
- pravo prednosti iz članka 9. ove Odluke,
- i druge uvjete javnog natječaja koje utvrdi Općinski načelnik.

## Članak 15.

Javni natječaj provodi se prikupljanjem pismenih ponuda. Pismene ponude dostavljaju se do roka utvrđenog u javnom natječaju u zatvorenoj omotnici na adresu Općine Vrpolje u Jedinstveni upravni odjel Općine Vrpolje s naznakom „Natječaj za poslovni prostor- ne otvarati“, a može se predati i u pisarnici Općine Vrpolje na adresi Trg dr. Franje Tuđmana 1, 35210 Vrpolje.

Ponuda za javni natječaj mora biti u pisanom obliku i sadržavati :

- naziv tvrtke (za pravne osobe), naziv obrta, odnosno ime i prezime (za fizičke osobe), OIB ponuditelja, točnu adresu
- dokaz o hrvatskom državljanstvu (preslika važeće osobne iskaznice za fizičke osobe,) dokaz o sjedištu na području Republike Hrvatske (za pravne osobe),
- naziv poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda sukladno nazivu lokacije iz javnog natječaja,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- naziv banke i broj računa na koji se može vratiti jamčevina ukoliko ponuditelj ne bude izabran,
- BON 2 za pravne osobe,
- Izvod iz Registra Trgovačkog suda, odnosno preslika obrtnice iz koje je vidljiva registrirana djelatnost sukladno namjeni poslovnog prostora,
- Potvrda Općine Vrpolje da nema dospjele nepodmirene financijske obveze prema Općinskom proračunu,
- Ostalu dokumentaciju iz objavljenog javnog natječaja.

## Članak 16.

Jamčevina za sudjelovanje u javnom natječaju za davanje poslovnog prostora u zakup uplaćuje se u dvostrukom iznosu početne zakupnine na IBAN Općine Vrpolje naznačen u tekstu javnog natječaja.

Uplaćena jamčevina uračunava se u iznos zakupnine najpovoljnijem ponuditelju i obračunava se pri zaključenju ugovora o zakupu.

Ukoliko ponuditelj ili natjecatelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija ponuda odustane od ponude, gubi pravo povrata jamčevine, a natječaj se može ponavljati.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju jamčevina se vraća u roku od petnaest (15) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnije ponude.

## Članak 17.

Povjerenstvo za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Općine Vrpolje (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na javnom otvaranju pristiglih ponuda, zakazanom u vrijeme i na mjestu objavljenom u javnom natječaju otvara sve pravodobno prispjele ponude, a nepravodobne ponude kao i nepotpune ponude Povjerenstvo će odbaciti i takve se neće razmatrati.

O javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik kojeg potpisuju svi članovi Povjerenstva.

## Članak 18.

Povjerenstvo na javnom otvaranju ponuda uzima podatke o svim nazočnim ponuditeljima, odnosno njihovim punomoćnicima i utvrđuju njihov identitet.

U slučaju da netko od nazočnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, Povjerenstvo ga može isključiti iz postupka otvaranja ponuda.

Svaki ponuditelj ima pravo tražiti da se u zapisnik unesu njegove primjedbe na rad Povjerenstva tijekom otvaranja ponuda.

#### Članak 19.

Nakon završetka javnog otvaranja ponuda Povjerenstvo razmatra, odnosno vrši pregled i ocjenjuje ponude na osnovi uvjeta iz javnog natječaja i ponuđenom iznosu mjesečne zakupnine te sačinjava zapisnik o pregledu i ocjeni ponuda za zakup i u istom zapisniku daje prijedlog Općinskom načelniku za izbor najpovoljnije ponude.

#### Članak 20.

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

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude jednak ili isti najviši iznos mjesečne zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljnija ponuda će se između ponuditelja odrediti usmenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

#### Članak 21.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuditelj.

#### Članak 22.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom javnom natječaju ne izvrši izbor, odnosno da javni natječaj poništi bez posebnog obrazloženja.

#### Članak 23.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od osam (8) dana od dana donošenja iste.

### **IV. VISINA POČETNE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR I NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 24.

Početna zakupnina za poslovni prostor za zakup i za produženje ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom određuje se po m<sup>2</sup> korisne površine prema namjeni, odnosno djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati ili se obavlja i visinu početne zakupnine mjesečno u eurima kako slijedi:

NAMJENA/DJELATNOST	VISINA POČETNE ZAKUPNINE euro/m <sup>2</sup>
1. Telekomunikacijska djelatnost	6,00
2. Financijska djelatnost (osiguravajuća društva, kladionice i sl.)	6,00
3. Ugostiteljska djelatnost	3,00
4. Trgovačka djelatnost	3,00
5. Uredske djelatnosti	3,00
6. Obrti i proizvodne djelatnosti	3,00
7. Odgojno-obrazovna djelatnost	1,00

8. Zdravstvena djelatnost	0,40
9. Poštanska djelatnost – pružanje poštanskih usluga	0,14

#### Članak 25.

Pod korisnu površinu poslovnog prostora smatra se površina poslovnog prostora koji je upisan u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva ili korisnom površinom poslovnog prostora koja je utvrđena izmjerom između zidova prostorija, uključujući ulazni izlazni prostor i daljnje pripadajuće prostorije.

#### Članak 26.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor dobije se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i visine početne zakupnine sukladno članku 24. ove Odluke.

### **V. NAČIN PLAĆANJA ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR**

#### Članak 27.

Zakupnik je dužan ugovorenu mjesečnu zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine Općina Vrpolje dužna je obračunavati zateznu kamatu.

Prihod od zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje ili pod upravljanjem Općine Vrpolje prihod je Proračunu Općine Vrpolje.

Ugovorenu mjesečnu zakupninu zakupnik uplaćuje na račun Općine Vrpolje IBAN HR 13 2340009 1851 4000 01, model HR 68, poziv na broj 7722-OIB zakupnika s opisom plaćanja: Zakupnina za poslovni prostor.

### **VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORENIH STRANA**

#### Članak 28.

Općina Vrpolje je dužna predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Ako Općina Vrpolje ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

#### Članak 29.

Općina Vrpolje je dužna zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju Općina Vrpolje predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

#### Članak 30.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora te se poslovni prostor obavezno fotografira.

#### Članak 31.

Ako Općina Vrpolje ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovom Odlukom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret Općine Vrpolje sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinila Općina Vrpolje nakon što ju zakupnik na to pozvao i ostavio za to primjeren rok.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

#### Članak 32.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je Općina Vrpolje dužna održavati izvrše popravci koji padaju na teret Općine Vrpolje, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Općinu Vrpolje i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako Općina Vrpolje u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužna izvršiti, zakupnik ima pravo na teret Općine Vrpolje sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio Općinu Vrpolje o potrebi popravaka i ostavio joj za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara Općini Vrpolje za štetu koju ona trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

#### Članak 33.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je Općina Vrpolje dužna održavati i koji padaju na teret Općine Vrpolje, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

#### Članak 34.

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

Općina Vrpolje 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.

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 Vrpolje kojoj je u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlorabe prava iz stavka 1. ovoga članka Općina Vrpolje odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

#### Članak 35.

Ako zakupnik zbog radova iz članka 34. ove Odluke ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 33. ove Odluke, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako Općina Vrpolje ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 34. ove Odluke, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje Općina Vrpolje nije odgovorna.

#### Članak 36.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Općine Vrpolje činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti Općine Vrpolje, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Općina Vrpolje ima pravo raskinuti ugovor.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka Općina Vrpolje ima pravo na naknadu štete.

#### Članak 37.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću.

Zakupnik je dužan plaćati troškove korištenja poslovnog prostora (električne energije, voda, telefon, internet, grijanje, komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda, komunalni otpad i dr.).

#### Članak 38.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

#### Članak 39.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

#### Članak 40.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati Općini Vrpolje poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.

#### Članak 41.

U slučaju iz članka 40. ove Odluke zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Općina Vrpolje nije priznala kroz smanjenje visine zakupnine.

### **VII. PRESTANAK ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 42.

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



#### Članak 43.

Ako zakupnik s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora promjeni namjenu poslovnog prostora, odnosno djelatnost poslovnog prostora temeljem kojeg je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

#### Članak 44.

Općina Vrpolje može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene Općine Vrpolje koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnu štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pisane opomene Općine Vrpolje,
- Općina Vrpolje, zbog razloga za koje nije odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljala svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

#### Članak 45.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako Općina Vrpolje u primjerenom roku koji joj je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužna predati, odnosno održavati.

#### Članak 46.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovom Odlukom ili Zakonom.

#### Članak 47.

Prilikom predaje ispraznjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

#### Članak 48.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, veća nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

### **VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 49.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora zaključeni do stupanja na snagu ove Odluke vrijede do isteka roka određenog ugovorima.

#### Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje ( „Službeni vjesnik Brodsko posavske županije“ broj 12/14 i 10/15).

Članak 51.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Vrpolje“.

**OPĆINSKO VIJEĆE  
OPĆINE VRPOLJE**

Predsjednik Općinskog vijeća  
Tomislav Šimundić

Klasa: 024-03/23-01/10  
Ur.broj: 2178-11-01-23-3  
Vrpolje, 27. studenog 2023.

## OBRAZLOŽENJE

Prijedlog za donošenje ove Odluke on zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje propisan je člankom 6. stavkom 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i člankom 14. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrpolje („Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije“ broj 14/11 i 37/22).

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22. prosinca 2018. godine utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavca poslovnih prostora.

Člankom 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da uvjete i postupak natječaja određuje se u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine grada Zagreba, odnosno gradskog ili općinskog vijeća.

Člankom 14. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu Općine Vrpolje propisano je da će se prodaja poslovnih prostora kao i zakup utvrditi posebnim odlukama Općinskog vijeća sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Budući da smo unazad dvije godine uredili i nove poslovne prostore s kojima raspoložemo putem zakupa, nužno nam je izmijeniti odnosno odrediti i druge vrste namjene poslovnog prostora zbog uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Vrpolje.

Također u međuvremenu, odnosno s 1. siječnja ove godine uvedena je nova valuta, tj. euro u Republici Hrvatskoj pa je nužno uskladiti naše akte i po pitanju nove valute plaćanja.

Važeća Odluka o načinu i uvjetima davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje donesena je 2014. godine i izmijenjena i dopunjena je 2015. godine te je potrebno pristupiti izradi nove Odluke koja će biti nomotehnički uređena i preciznija, odnosno jasnija.

Prijedlog nove Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje usklađena je s važećim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora jer isti Zakon predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne samouprave kojim se regulira zakup poslovnog prostora.

Ovim prijedlogom Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje jasnije se određuje zasnivanje zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, visina početne zakupnine se određuje u novoj valuti, proširujemo namjenu poslovnog prostora, uređujemo transparentniji način plaćanja zakupnine, jasnije definiramo prava i obveze ugovornih strana kao i prestanak zakupa poslovnog prostora, a sve u cilju učinkovitijeg i ekonomičnijeg upravljanja poslovnim prostorima, odnosno nekretninama u vlasništvu Općine Vrpolje.

Iz gore navedenog predlaže se Općinskom vijeću Općine Vrpolje donošenje Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Vrpolje.

Općinska načelnica

Ankica Zmaić