



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA  
Upravni odjel za gospodarenje imovinom  
i opće poslove

KLASA: 940-01/19-07/1  
URBROJ: 2170/1-06-01/2-19-2  
Rijeka, 08. svibanj 2019. godine

**NACRT**  
**PRIJEDLOGA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O**  
**DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U**  
**VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**



Pročelnica  
*Branka Ivandić*  
Branka Ivandić, dipl. iur.

Materijal pripremila  
*Severin Barbir*  
Severin Barbir, mag. iur.

## I. PRAVNI OSNOV

Županijska skupština Primorsko-goranske županije (u daljnjem tekstu: Skupština) je dana 13. prosinca 2012. godine, na 35. sjednici donijela Odluku o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske Županije (dalje u tekstu: Odluka). Odluka je objavljena u Službenim novinama broj 49/2012.

Dana 22. prosinca 2018. godine stupile su na snagu Izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18).

Člankom 42. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18) (dalje u tekstu: Zakon) propisana je obveza jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave uskladiti svoje opće akte s odredbama Zakona.

Člankom 52. stavkom 1. točkom 1. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13, 25/13 - pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 - pročišćeni tekst), propisano je da Župan utvrđuje prijedlog Statuta i drugih općih akata koje donosi Skupština.

Člankom 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), propisano je da Župan donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pojedinim pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke, kojima se utvrđuju prijedlozi odluka i drugih općih akata koji se upućuju na usvajanje Skupštini.

## II. OBRAZLOŽENJE

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11) donesen je u listopadu 2011. godine. Od tada su uslijedile dvije izmjene i dopune Zakona, prva u lipnju 2015. godine (Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora „Narodne novine“ broj 125/11, 64/15) te druga u prosincu 2018. godine (Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora „Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18).

Glavna pitanja koja se uređuju posljednjim Izmjenama i dopunama Zakona su zabrana podzakupa poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i svakog drugog pravnog posla kojim se prostor u stvarnosti daje drugoj osobi na korištenje, ukoliko nije drugačije ugovoreno ugovorom o zakupu. Zakupcima koji protivno ovim odredbama daju poslovni prostor drugoj osobi na korištenje, ugovor o zakupu prestaje po sili Zakona. Novina je i produljenje roka na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje u svrhu skladištenja i čuvanja robe, sa 30 dana na 6 mjeseci, kao i način određivanja visine zakupnine u slučajevima kada se poslovni prostor daje u zakup bez provođenja javnog natječaja.

U pogledu prodaje poslovnih prostora, određuje se da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, ne više i korisniku poslovnog prostora, i to zakupniku koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne odnosno regionalne (područne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Odluka o prodaji poslovnog prostora donosi se na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji popis na prijedlog Župana, utvrđuje Županijska skupština. Zakonom je previđeno i da ukoliko poslovni prostor kumulativno ispunjava četiri taksativno navedena uvjeta (poslovni prostor se nalazi u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, poslovni prostor je ulični sa izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalazi se u razizemlju te je vrijednost zakupnine poslovnog prostora za 15 godina jednaka ili

veća od procijenjene vrijednosti nekretnine) ne može biti predmetom kupoprodaje, odnosno neće biti uvršten na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje. Također, više ne postoji mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene i upisa založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja, stoga su brisane i odredbe o zabrani kupcu raspolaganja poslovnim prostorom te pravu nazadkupnje u slučaju prestanka obavljanja djelatnosti kupca. Plaćanje kupoprodajne cijene moguće je isključivo jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

### **III. IZNOS NOVČANIH SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVEDBU AKTA**

Za provođenje ovog akta nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Primorsko-goranske županije.

### **IV. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA**

Slijedom navedenog predlaže se Županu Primorsko-goranske županije da donese zaključak u tekstu kako slijedi:

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17), članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18), članka 52. točke 1. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 - pročišćen tekst), članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije, dana \_\_\_\_\_ 2019. godine, donio je

### ***Z a k l j u č a k***

Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije, te se prosljeđuje Županijskoj skupštini Primorsko-goranske županije na razmatranje i usvajanje.

(Prijedlog Odluke je sastavni dio ovog zaključka.)

Na temelju čl. 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17), članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18), članka 28. točke 22. i članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 23/09, 9/13, 25/13- pročišćeni tekst, 5/18, 8/18 - pročišćen tekst) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine ("Službene novine" broj 26/09, 16/13, 25/13-pročišćeni tekst), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na \_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2019. godine donijela je

## **ODLUKU O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE**

### Članak 1.

U članku 1. stavku 3. Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije (dalje u tekstu: Odluka) brišu se riječi: „odnosno sadašnjem korisniku.“, te se iza riječi: „sadašnjem zakupniku“ stavlja pravopisni znak točka.

### Članak 2.

Članak 2. Odluke mijenja se i glasi:

„Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od trideset dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.“

### Članak 3.

Članak 5. Odluke mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor daje se u zakup putem natječaja. Natječaj se objavljuje na službenim web stranicama Županije, a u lokalnom dnevnom tisku objavljuje se obavijest o raspisivanju javnog natječaja. Danom objave natječaja smatra se dan objave obavijesti u lokalnom dnevnom tisku.

Iznimno od stavka 1. ovog članka poslovni prostor može se dati u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Županija i: Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike

Hrvatske, jedinice lokalne ili regionalne (područne) samouprave, pravna osoba čiji je Županija osnivač ili nositelj osnivačkih prava uz uvjet da je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Poslovni prostor može se dati u zakup bez povoda javnog natječaja i u drugim slučajevima predviđenim Zakonom, o čemu zaključkom odlučuje Župan.“

#### Članak 4.

Iza članka 5. Odluke dodaje se novi članak 5. a koji glasi:

„Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog 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 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.“

#### Članak 5.

Članak 6. Odluke mijenja se i glasi:

„Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi, a iznimno, ukoliko navedeni kriteriji ne postoje, procjembenim elaboratom ovlaštenog procjenitelja, sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.“

#### Članak 6.

U članku 8. stavku 2. Odluke riječi: „prema Županiji“ mijenjaju se riječima: „prema državnom proračunu i proračunu Županije,“.

#### Članak 7.

Članak 18. Odluke mijenja se i glasi:

„ Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili po bilo kojoj pravnoj osnovi na korištenje ili sukorištenje, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno po bilo kojoj pravnoj osnovi dao na korištenje ili sukorištenje, suprotno odredbama ovog članka i ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.“

#### Članak 8.

Članak 20. st.1. Odluke mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem zakupniku koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji, a sve u skladu sa uvjetima i postupkom propisanim ovom Odlukom i to na temelju prethodno javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje.“

Stavak 4. briše se.

#### Članak 9.

U članku 21. stavku 1. brišu se riječi: „i 4.“

Stavak 2. mijenja se i glasi:

„Popis iz prethodnog stavka ovog članka objavljuje se na službenim web stranicama Županije, a u lokalnom dnevnom tisku objavljuje se obavijest o objavljenom popisu poslovnih prostora. Danom objave popisa poslovnih prostora smatra se dan objave obavijesti u lokalnom dnevnom tisku.“

#### Članak 10.

U članku 22. Odluke briše se stavak 2.

#### Članak 11.

Članak 24. Odluke mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor iz članak 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti, osim u slučajevima predviđenim Zakonom, kada se procijenjena vrijednost može umanjiti.“

#### Članak 12.

U članku 25. Odluke riječi: „Tržišnu cijenu“ zamjenjuju se riječima: „Procijenjenu vrijednost“.

### Članak 13.

U članku 27. Odluke dodaju se novi stavci 2. i 3. koji glase:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Županije obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 2. ovog članka ne može biti duži od 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.“

### Članak 14.

U članku 28. Odluke riječi „Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije“ zamjenjuju se riječima „Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije“.

### Članak 15.

Članak 32. Odluke mijenja se i glasi:

„Ova Odluka objavljuje se u „Službenim novinama Primorsko-goranske županije“ i stupa na snagu osmog dana od dana objave.“

## **Obrazloženje odredbi predloženog nacrtu prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije**

### **Uz članak 1.**

Člankom 1. stavkom 2. Zakona određeno je da je prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez natječaja moguća isključivo zakupnicima prostora, ne i korisnicima prostora kao što je bilo do tada.

Slijedom navedenog predlaže se u članku 1. stavku 3. Odluke brisati riječi: „odnosno sadašnjem korisniku.“

### **Uz članak 2.**

Člankom 1. stavkom 6. Zakona produžuje se rok na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe, sa 30 dana na 6 mjeseci. Za ostale potrebe (održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja i sl.) rok je i dalje 30 dana.

Slijedom navedenog, predlaže se izmijeniti članak 2. Odluke na način da se izmijeni rok na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje u svrhe čuvanja i skladištenja robe.

### **Uz članak 3.**

Člankom 5. Odluke propisan je način davanja poslovnog prostora u zakup. Stavkom 1. određeno je da se poslovni prostor može dati u zakup putem javnog natječaja koji mora biti objavljen u lokalnom dnevnom tisku i na web stranicama Županije.

Po uzoru na članak 6. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije ("Službene novine" broj 49/12, 37/15, 4/16-pročišćeni tekst), a u svrhu uštede proračunskih sredstava, predlaže se izmijeniti članak 5. stavak 1. Odluke na način da se utvrdi da se natječaj objavljuje putem obavijesti u lokalnom dnevnom tisku, dok se cjelokupni tekst natječaja objavljuje na internetskim stranicama Županije, pri čemu se danom objave natječaja smatra dan objave u lokalnom dnevnom tisku.

Stavkom 2. istoga članka predviđeno da se poslovni prostor može dati u zakup i bez provođenja javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu zaključkom odlučuje Župan.

Člankom 6. stavkom 2. Zakona određeno je da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Novina u odnosu na ranije zakonske odredbe je način određivanja visine zakupnine sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi, što je ujedno i jedina zakonska odredba koja uređuje pitanje određivanja visine zakupnine.



Slijedom navedenog, predlaže se izmijeniti i dopuniti članak 5. Odluke, na način da se u stavku 2. predvidi iznimka od provođenja javnog natječaja kako je to određeno člankom 6. stavkom 2. Zakona, dok bi sadašnji stavak 2. članka 5. Odluke postao stavak 3. članka 5. Odluke.

#### **Uz članak 4.**

Odlukom nije predviđeno pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora osobama određenim Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17), a koje pravo je propisano odredbom članak 6. stavka 11. Zakona.

Slijedom navedenog predlaže se u Odluci dodati novi članak 5. a Odluke kojim bi se propisalo pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora osobama određenim Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17), uz uvjete predviđene člankom 6. stavkom 11. Zakona.

#### **Uz članak 5.**

Zakonom nije definiran način određivanja visine zakupnine, osim u slučaju kada se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez provedbe javnog natječaja, pri čemu se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Druga mogućnost načina određivanja visine zakupnine je supsidijarna primjena Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ broj 52/18) koji u članku 37. upućuje na primjenu odredbi Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te o postupcima u vezi sa stjecanjem nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 95/18). Člankom 17. predmetne Uredbe propisano je da je prije svake objave natječaja potrebno izraditi procjembeni elaborat kojim bi se utvrdila tržišna vrijednost zakupa sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ broj 78/15).

Slijedom navedenog, predlaže se izmijeniti članak 6. Odluke na način da se visina zakupnine određuje prema kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi, a samo iznimno, kada predmetni kriteriji ne postoje, procjembenim elaboratom ovlaštenog procjenitelja.

#### **Uz članak 6.**

Člankom 4. stavkom 2. Zakona propisano je da Republika Hrvatska i jedinica lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave ne mogu sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu 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.

Slijedom navedenog predlaže se izmijeniti članak 8. stavak 2. Odluke na način da se zabrana sklapanja ugovora o zakupu proširi na osobe koje imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu Republike Hrvatske i prema proračunu Županije.

## **Uz članak 7.**

Člankom 19. stavkom 1. Zakona propisano je da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno, dok je stavkom 2. istoga članka propisano da je poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili po bilo kojoj pravnoj osnovi na korištenje ili sukorištenje trećim osobama samo ako je tako ugovoreno.

Stavkom 6. istoga članka također je propisano da se ugovor o zakupu raskida po sili zakona, ukoliko zakupnik postupi suprotno odredbama ugovora o zakupu vezanim uz ovu zakonsku odredbu.

Novina je zakonska formulacija: „po bilo kojoj pravnoj osnovi na korištenje ili sukorištenje trećim osobama“ (npr. ugovor o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovor o trgovačkom zastupanju i sl.) te odredba koja predviđa raskid ugovora po sili zakona.

Slijedom navedenog predlaže se izmijeniti članak 18. Odluke u skladu sa odredbama članka 19. Zakona.

## **Uz članak 8.**

Člankom 33. Zakona propisana je mogućnost prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave isključivo zakupnicima poslovnog prostora (ne više i korisnicima poslovnog prostora). Dakle više ne postoji mogućnost prodaje poslovnog prostora onima koji nemaju sklopljen ugovor o zakupu.

Novina su i propisani kriteriji za stavljanje poslovnog prostora na popis za prodaju, odnosno ukoliko poslovni prostori kumulativno ispunjavaju četiri taksativno navedena uvjeta, ne mogu biti predmetom prodaje, tj. Županija ih neće uvrstiti na popis za prodaju. Sukladno odredbi članka 33. stavka 5. Zakona na popis poslovnih prostora jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete: nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu, nalaze se u razizemlju, te je vrijednost zakupnine poslovnog prostora za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Slijedom navedenog predlaže se izmijeniti članak 20. Odluke na način da se iz istoga brišu odredbe koje se odnose na korisnike poslovnog prostora.

## **Uz članak 9.**

Obzirom je člankom 33. Zakona brisana odredba koja je predviđala mogućnost kupnje poslovnog prostora od strane korisnika poslovnog prostora, iz članka 21. stavka 1. Odluke potrebno je izbaciti riječi: „i 4.“, a koji broj stavka se odnosio na odredbe o korisnicima poslovnog prostora.

Također, stavak 2. predmetnog članka predlaže se izmijeniti na isti način kao i članak 5. stavak 1. Odluke, odnosno utvrditi da se obavijest o popisu poslovnih prostora objavljuje u lokalnom dnevnom tisku, dok se cjelokupni popis poslovnih prostora objavljuje na internetskim stranicama Županije, pri čemu se danom objave popisa smatra dan objave u lokalnom dnevnom tisku.

## **Uz članak 10.**

Sadašnjim člankom 33. stavkom 7. Zakona propisani su uvjeti koje mora ispunjavati zakupnik koji je u zakupnom odnosu kraćem od 5 godina, kako bi mogao

ostvariti kupnju poslovnog prostora. Brisana je odredba kojom je isto pravo mogao ostvariti korisnik poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, u članku 22. Odluke potrebno je brisati stavak 2.

#### **Uz članak 11.**

Novim člankom 35. Zakona koji propisuje način određivanja vrijednosti prodaje poslovnog prostora, izraz „tržišna vrijednost“ zamijenjen je izrazom „procijenjena vrijednost“.

Slijedom navedenog predlaže se u članku 24. Odluke riječi „tržišna vrijednost“ zamijeniti riječima „procijenjena vrijednost“.

#### **Uz članak 12.**

Obzirom na prethodno navedenu odredbu članka 35. Zakona predlaže se i u članku 25. Odluke riječi „Tržišnu cijenu“ zamijeniti riječima „Procijenjenu vrijednost“.

#### **Uz članak 13.**

Novim člankom 36. Zakona brisane su odredbe o obročnoj otplati i upisu založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja, kao i odredbe o zabrani kupcu raspolaganja prostorom u sljedećih deset godina i pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane obavljati djelatnost u poslovnom prostoru kojeg je kupio.

Brisana je i odredba o dostavi ugovora Poreznoj upravi budući se svi ugovori moraju solemnizirati kod javnog bilježnika. Istim člankom propisano je i da se plaćanje kupoprodajne cijene obavlja isključivo jednokratnom uplatom, te da rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Slijedom navedenog, predlaže se dopuniti članak 27. Odluke na način da se propiše obveza jednokratne isplate kupoprodajne cijene u roku 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **Uz članak 14.**

U članku 28. Odluke predlaže se uskladiti naziv općeg akta, odnosno riječi „Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije“ zamijeniti riječima „Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije“.

#### **Uz članak 15.**

Odlukom je potrebno propisati dan stupanja na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA****144.**

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/07, 125/08, 36/09 i 105/11), članka 6. i 42. Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11), članka 28. točka 22., članka 65. Statuta Primorsko-goranske županije (»Službene novine PGŽ« broj 23/09) i članka 84. Poslovnika Županijske skupštine (»Službene novine PGŽ« broj 26/09), Županijska skupština Primorsko-goranske županije na sjednici 35. održanoj dana 13. prosinca 2012. godine donijela je

**ODLUKU****o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnog prostora  
u vlasništvu Primorsko-goranske županije****I. OSNOVNE ODREDBE****Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko - goranske županije (u daljnjem tekstu: Županija), kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora.

Uvjeti i postupak natječaja propisani ovom Odlukom primjenjuju se i na postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu pravnih osoba kojih je Županija vlasnik ili pretežiti vlasnik.

Ovom Odlukom se uređuju i uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Županije sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

**Članak 2.**

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

### Članak 3.

Poslovni prostor u smislu ove odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

## II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJE ZAKUPA

### Članak 4.

Župan pokreće postupak davanja u zakup poslovnog prostora na prijedlog upravnog tijela nadležnog za imovinu (u daljnjem tekstu: nadležno upravno tijelo).

Župan u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka odlučuje o:

1. davanju u zakup poslovnog prostora,
2. namjeni poslovnog prostora,
3. promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: natječaj),
5. početnom iznosu zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
6. imenovanju Povjerenstva za provođenje postupka natječaja,
7. adaptaciji poslovnog prostora,
8. zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Županije u poslovni prostor, te o prijeboju uložених sredstava zakupnika sa zakupninom,
9. povratu uložених sredstava zakupniku,
10. prestanku zakupa poslovnog prostora i
11. drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

### Članak 5.

Poslovni prostor se daje u zakup putem natječaja. Natječaj se objavljuje u lokalnom dnevnom tisku i na službenim web stranicama Županije, s time da se danom objave natječaja smatra dan njegove objave u lokalnom dnevnom tisku.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, poslovni prostori se daju u zakup bez natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu zaključkom odlučuje Župan.

## Članak 6.

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se:

- komparativnom metodom, prema visini zakupnine koja se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području jedinice lokalne samouprave u kojoj se nalazi nekretnina, te prema površini nekretnine i njenoj namjeni,
- prema procjeni ovlaštenog sudskog vještaka,
- prema podacima porezne uprave.

Način utvrđivanja početnog iznosa mjesečne zakupnine određuje nadležno upravno tijelo.

## III. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA

### Članak 7.

O raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora odlučuje Župan donošenjem odluke o raspisivanju natječaja.

Prije raspisivanja natječaja Župan na prijedlog nadležnog upravnog tijela posebnom odlukom imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od najmanje 3 (tri) člana. Broj članova Povjerenstva mora biti neparan.

Povjerenstvo koordinira pripremu i provođenje natječaja, a osobito:

- priprema tekst natječaja,
- otvara ponude i pregledava zaprimljene ponude,
- predlaže odluku o odabiru najpovoljnije ponude i
- obavlja ostale poslove u svezi s provedbom natječaja.

### Članak 8.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju posebnim propisima utvrđene uvjete za obavljanje djelatnosti za koju je namijenjen poslovni prostor koji se daje u zakup, te pod uvjetom da uplate natječajem određen iznos jamčevine.

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

Jamčevina se određuje najmanje u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina koju su položili sudionici natječaja čije ponude nisu prihvaćene, bit će im vraćena po završetku natječaja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude. Položena jamčevina sudionika natječaja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u zakupninu.

#### Članak 9.

Teksta javnog natječaja obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, opis i drugi podatci kojima se pobliže određuje poslovni prostor),
- određenje namjene poslovnog prostora,
- početni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>,
- iznos, rok i način plaćanja jamčevine,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- način i rok podnošenja pisanih ponuda,
- navođenje dokaza koje je potrebno priložiti uz ponudu,
- mjesto i adresa na koju se ponude dostavljaju s naznakom »NE OTVARATI - za natječaj«,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda.

#### Članak 10.

Natječaj se provodi putem prikupljanja pisanih ponuda. Rok za dostavu ponude iznosi najmanje 8 (osam) dana, a najviše 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.

Rok za dostavu ponuda utvrđuje Župan prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

#### Članak 11.

Otvaranje i pregled prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, na mjestu i u vrijeme utvrđeno u natječaju. O svom radu Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju svi prisutni predstavnici ponuditelja i članovi Povjerenstva.

Na početku otvaranja ponuda, utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika.

Opunomoćenici su dužni predati Povjerenstvu valjanu punomoć.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 2. ovog članka, pristupa se otvaranju omotnica prema redoslijedu zaprimanja, utvrđuje se pravovremenost i potpunost, te se čita sadržaj svake ponude.

Nepravovremene i nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje, već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost.

Ponude koje se utvrde valjanim, Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina, te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

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

Ako se na natječaj dostave dvije ili više valjanih ponuda za isti poslovni prostor s jednakim iznosom mjesečne zakupnine, najpovoljnijom ponudom, smatrat će se ona koja je pristigla ranije.

#### Članak 12.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju, zajedno s ponudom koju se predlaže prihvatiti kao najpovoljniju, Povjerenstvo putem nadležnog upravnog tijela dostavlja Županu radi donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora. Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

S ponuditeljem čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija zaključuje se ugovor o zakupu pod uvjetima i na način propisan ovom Odlukom.

Ako fizička odnosno pravna osoba čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku iz članka 15. ove Odluke, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka Župan može donijeti odluku o odabiru sljedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz natječaja ili poništiti natječaj.

#### IV. UGOVOR O ZAKUPU

#### Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se, u pravilu, na određeno vrijeme, najduže na rok od 15 (petnaest) godina.



#### Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, te osim bitnih sastojaka određenih Zakonom, u pravilu sadrži sljedeće odredbe:

- odredbu o obvezi održavanja prostora,
- odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu, naknadu za uređenje voda te druga javna davanja koje proizlaze iz prava korištenja poslovnim prostorom,
- odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine u tijeku trajanja zakupa prema Županovoj odluci,
- odredbu da je zakupnik dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću,
- odredbu o ograničenju davanja poslovnog prostora u podzakup, ili na korištenje trećim osobama temeljem drugog pravnog posla,
- odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan privesti ugovornoj namjeni o vlastitom trošku u određenom roku,
- odredbe o načinu i razlozima prestanka ugovora,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u kojem se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

#### Članak 15.

Ponuditelj je dužan potpisati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora.

#### V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 16.

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

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti u skladu s namjenom prostora, sukladno uvjetima određenim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Zakupnik je dužan o svojem trošku snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i manjih investicijskih popravaka, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

#### Članak 17.

Zakupnik je ovlašten isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost Županije činiti preinake poslovnog prostora ili izvoditi radove radi adaptacije i poboljšanja stanja poslovnog prostora.

#### Članak 18.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Županije dati poslovni prostor ili njegov dio u podzakup ili na korištenje trećim osobama.

### VI. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 19.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način predviđen Zakonom, odnosno Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

### VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 20.

Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku koji uredno izvršavaju svoje obveze prema Županiji, a sve u skladu sa uvjetima i postupkom propisanim ovom Odlukom i to na temelju prethodno javno objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog Župana utvrđuje Županijska skupština.

Sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Sadašnjim korisnikom se smatra korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnog prostora, te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

### VIII. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE

#### Članak 21.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Županije osobe iz stavka 3. i 4. članka 20. ove Odluke podnose u roku od 90 (devedeset) dana od dana objave popisa poslovnih

prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: popis) nadležnom upravnom tijelu.

Popis iz prethodnog stavka ovog članka objavljuje se u lokalnom dnevnom tisku i na službenim web stranicama Županije, s time da se danom objave popisa smatra dan njegove objave u lokalnom dnevnom tisku.

#### Članak 22.

Iznimno od stavka 1. članka 20. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Županijom u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji i to pod uvjetima utvrđenim Zakonom.

Iznimno od stavka 1. članka 20. ove Odluke, poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost, te pod uvjetima utvrđenim Zakonom.

#### Članak 23.

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

#### Članak 24.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni osim u slučajevima predviđenim Zakonom kad se tržišna cijena može umanjiti.

#### Članak 25.

Tržišnu cijenu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru nadležnog upravnog tijela.

### IX. UGOVOR O KUPOPRODAJI

#### Članak 26.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog nadležnog upravnog tijela, donosi Župan, odnosno Županijska skupština na prijedlog Župana ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, a prema posebnom zakonu i Statutu Županije.

Na temelju odluke o kupoprodaji Župan će sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

#### Članak 27.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora imati Zakonom utvrđene obvezne elemente, biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

#### X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 28.

Na oblike raspolaganja nekretninama koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije, kao i odgovarajuće odredbe Zakona.

#### Članak 29.

Na prava i obveze stranaka koje nisu propisane ovom Odlukom, odgovarajuće se primjenjuju odredbe Zakona.

#### Članak 31.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Primorsko-goranske županije (»Službene novine broj 39/ 10).

#### Članak 32.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 021-04/12-01/8*

*Ur. broj: 2170/1-01-01/4-12-29*

*Rijeka, 13. prosinca 2012.*

PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
Županijska skupština

Predsjednik

**Ingo Kamenar, v.r.**