



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE
IMOVINOM I OPĆE POSLOVE

KLASA: 940-01/18-09/2
URBROJ: 2170/1-06-01/3-18-7

Rijeka, 23. studeni 2018.

**PRIJEDLOG ZAKLJUČKA O ZASNIVANJU ZAKUPA POSLOVNOG
PROSTORA ZA POTREBE SMJEŠTAJA ARHIVSKE GRAĐE ISPOSTAVE
UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I
ZAŠTITU OKOLIŠA U MALOM LOŠINJU**



PROČELNICA

BRANKA IVANDIĆ, dipl.iur.

Materijal izradila:

Ivana Saftić, dipl. iur.

I. PRAVNI OSNOV

Temeljem članka 6., stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15) ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave, odnosno jedinica područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Člankom 52. točkom 12. Statuta Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/09, 9/13 i 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) propisano je da Župan upravlja i raspolaže nekretninama i pokretninama u vlasništvu Županije kao i njezinim prihodima i rashodima, u skladu sa zakonom i Statutom.

Člankom 32.b, stavak 3. Odluke o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja i upravljanja nekretninama u vlasništvu Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 49/12, 4/16 i 37/15 – pročišćeni tekst) propisano je da Županija može uzeti u zakup nekretnine u skladu s potrebama županijske uprave.

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 Primorsko-goranske županije donosi opće akte kada je to propisano posebnim zakonom, pojedinačne akte kada rješava o pravima, obvezama i pravnim interesima fizičkih i pravnih osoba, te zaključke.

II. OBRAZLOŽENJE

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša obratio se ovom Upravnom odjelu dopisom (KLASA: 053-02/15-02/30, URBROJ: 2170/1-03/3-17-46) kojim se traži pomoć u svrhu rješavanja problema nedostatka prostora u Ispostavi Mali Lošinj, a za smještaj arhivske građe. Kako se u dopisu navodi Ispostavi je omogućeno odlaganje arhive na tavanskom prostoru Grada Mali Lošinj sve do 10. studenog 2017. godine, nakon kojeg datuma skladištenje više nije bilo moguće zbog nedostatka prostora. Od tada službenici slažu arhivske predmete na pod pisarnice što nije u skladu sa propisima o čuvanju arhivske građe.

Za pomoć oko iznalaženja prostora u navedenu svrhu, ovaj Upravni odjel je zatražio očitovanje Grada Mali Lošinj (KLASA: 372-01/18-01/13, URBROJ: 2170/1-06-01/6-18-3).

Grad Mali Lošinj je ponudio kao rješenje za problem odlaganja arhivske građe poslovni prostor u svome vlasništvu u ulici Vladimira Gortana 23 u Malom Lošinj, koji je odmah useljiv. Prostor je uredan, suh i nedavno oličen od strane Grada Malog Lošinja, te nisu potrebna velika ulaganja prije korištenja.

Od potrebnih ulaganja, ističe se ugradnja sustava protuprovale radi osiguranja od provale jer se predmetni prostor nalazi u prizemlju, kao i prijenos i montaža postojećih arhivskih polica koje se planira nakon uređenja prostora Županijske arhive izmjestiti iz Rijeke na Mali Lošinj, tako da neće biti troška nabave novih arhivskih polica.

Obzirom je Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša prihvatio ponuđeno rješenje, Grad Mali Lošinj je dostavio prijedlog Ugovora o zakupu poslovnog prostora (KLASA: 036-01/18-01/2, URBROJ: 2213/01-01-18; u daljnjem tekstu: Ugovor).

Prema bitnim elementima predloženog ugovornog odnosa prostor veličine 46 m² uzeo bi se u zakup na rok od pet godina uz zakupninu od jedne kune mjesečno.

Sukladno zakonskim uvjetima Ugovor je potrebno solemnizirati kod javnog bilježnika, a troškove solemnizacije snosio bi Zakupnik.

Napominje se da je Grad Mali Lošinj uz prijedlog Ugovora dostavio Zaključak i Odluku (KLASA: 372-03/18-01/13, URBROJ: 2213/01-01-18) temeljem kojih je i predloženo sklapanje predmetnog Ugovora. Kako su se u Zaključku i Odluci potkrale očite omaške zatraženo je otklanjanje istih, te je uslijed navedenog došlo i do prolongacije sklapanja Ugovora. Unatoč požurnicama Grad Mali Lošinj još uvijek nije dostavio ispravljene akte. Kako navedeno ne predstavlja zapreku u sklapanju Ugovora i ne mijenja intenciju ugovornih strana predlaže se donijeti Zaključak kako slijedi.

U privitku ovog materijala prilaže se Ugovor o zakupu poslovnog prostora (KLASA: 036-01/18-01/02, URBROJ: 2213/01-01-18) .

III. PRIJEDLOG ZAKLJUČKA

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

Na temelju članka 52. točka 25. Statuta Primorsko-goranske županije (Službene novine“ broj 23/09, 9/13, 25/13 – pročišćeni tekst, 5/18 i 8/18 – pročišćeni tekst) i članka 25. Poslovnika o radu Župana Primorsko-goranske županije („Službene novine“ broj 23/14, 16/15, 3/16 i 19/16 – pročišćeni tekst), Župan Primorsko-goranske županije _____ 2018. godine donio je

Z a k l j u č a k

1. Zasniva se zakup poslovnog prostora za potrebe smještaja arhivske građe Ispostave upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša u Malom Lošinju.
2. Prihvaća se prijedlog Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke 1. ovog Zaključka i zadužuje se Upravni odjel za gospodarenje imovinom i opće poslove da, u roku od 15 dana od dana donošenja ovog Zaključka, osigura provedbu postupka solemnizacije Ugovora.

GRAD MALI LOŠINJ (OIB: 72167903884) Mali Lošinj, Riva lošinjskih kapetana 7, kojeg zastupa gradonačelnica Ana Kučić, mag.oec., ing. /u daljnjem tekstu: Zakupodavac/-----
i -----
PRIMORSKO – GORANSKA ŽUPANIJA (OIB: 32420472134), Rijeka, Adamićeva 10, zastupano po županu Zlatku Komadini, dipl.ing. (u daljem tekstu: Zakupnik), s druge strane -----
sklopili su dana 13.08. 2018. godine. -----

UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

I. Predmet Ugovora

Članak 1.

Zakupodavac je vlasnik poslovnog prostora, na adresi Vladimira Gortana 23 u Malom Lošinj, upisanog u k.č.br. 929, zk.ul. 1494, k.o. Mali Lošinj-grad, kao vlasništvo Zakupodavca. -----

Članak 2.

Zakupodavac daje, a Zakupnik prima u zakup poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora, veličine **46,00 (slovima: četrdesetišest) m²**, za potrebe smještaja arhivske građe Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, Ispostava u Malom Lošinj. -----

Članak 3.

Ugovor o zakupu sklapa se bez provođenja javnog natječaja sukladno članku 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („NN“, broj: 125/11. i 64/15.) -----
Ugovorne strane očituju se da nema zakonskih smetnji iz čl.4.st.2. i čl.6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora za sklapanje ovog ugovora s obzirom da Zakupnik nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.-----

Članak 4.

Zakupnik se obvezuje predmetni poslovni prostor koristiti s pažnjom dobrog gospodara, snositi sve troškove tekućeg održavanja tijekom vremena korištenja za namjenu iz članka 2. ovog Ugovora i istu nekretninu po isteku Ugovora vratiti Zakupodavcu kao uređen prostor, a uzimajući u obzir redovno trošenje do kojeg je došlo slijedom korištenja i uporabe.-----

II. Predaja u posjed

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će Zakupodavac predmetni poslovni prostor predati u posjed Zakupniku najkasnije u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog Ugovora pri čemu će se sastaviti primopredajni zapisnik.---

III. Zakupnina i troškovi

Članak 6.

Za korištenje predmetnog poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu iznos **1,00 (slovima: jednu) kn mjesečno**.-----
Zakupnik je dužan plaćati s danom početka obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru o čemu će se sastaviti zapisnik, a najkasnije u roku od 90 (devedeset) dana od dana sklapanja ovog Ugovora. -----
Zakupnik je dužan zakupninu plaćati unaprijed, najkasnije do dvadesetog u mjesecu za tekući mjesec, na žiro račun Zakupodavca broj IBAN:HR5624020061825200005 kod Erste & Steiermarkische banke d.d.-----

Članak 7.

Pored zakupnine Zakupnik je dužan plaćati i sve druge troškove nastale u svezi korištenja predmetnog poslovnog prostora (potrošnja vode, el.energije, komunikacijskih usluga-telefona i interneta, komunalne naknade i vodne naknade, osiguranja).-----

Članak 8.

Zakupnik troškove iz prethodnog članka plaća prema dostavljenim računima. -----

IV. Vrijeme na koje se Ugovor sklapa

Članak 9.

Ugovorne stranke zaključuju ovaj Ugovor na rok od 5 (pet) godina, počevši od dana 13. 08. 2018. (slovima: šesti kolovoza dvijetisućeiosamnaeste) godine do 13.08. 2023. (slovima: trinaesti kolovoza dvijetisućeidvadesetitreće) godine. -----

V. Održavanje prostora i ulaganja u prostor

Članak 10.

Zakupnik je dužan zakupljeni poslovni prostor održavati u smislu tekućeg odražavanja. Pod tekućim održavanjem posebno se smatra čišćenje prostora, sitniji popravci na instalacijama, opremi i objektu, soboslikarski radovi i slično. -----

Zakupnik je također dužan izvršiti popravak svih eventualnih oštećenja koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste ili su se koristile poslovnim prostorom za trajanja zakupnog odnosa. -----

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnog prostora i opreme koje je nastalo zbog redovitog korištenja prostora. -----

Članak 11.

Zakupodavac je dužan snositi troškove pričuve i investicijskog održavanja nekretnine. -----

Članak 12.

Izvan prava i obveza utvrđenim člankom 10. i 11. ovog Ugovora, Zakupnik nema pravo bez suglasnosti zakupodavca vršiti bilo kakva ulaganja, adaptacije, izmjene ili bilo kakve druge zahvate na poslovnom prostoru koji je predmetom ovog Ugovora, oko njega ili u svezi s njime. -----

Članak 13.

Ukoliko Zakupnik poduzme bilo kakve radnje na predmetnom objektu protivno odredbama ovog Ugovora (članak 10.-12.) nema pravo na povrat tako utrošenih sredstava, s time što će se ujedno takve radnje smatrati samovlašću. -----

Zakupnik se odriče od prava na pridržaj (ius retentionis) prostora koji je predmetom korištenja ili drugih stvari na kojima bi vršio bilo kakva ulaganja, promjene, preinake protivno odredbama ovog Ugovora. -----

VI. Odgovornost za štetu

Članak 14.

Zakupnik odgovara za svu nastalu štetu na predmetnom poslovnom prostoru i zemljištu koja je nastala ili proizađe iz nesavjesnog korištenja i uporabe. -----

VII. Prestanak ugovora

Članak 15.

Ovaj ugovor prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, sporazumom ugovornih stranaka ili otkazom ukoliko se koja od ugovornih strana ne pridržava Ugovora. -----

Članak 16.

Zakupodavac može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba dana bez obzira na ugovorne odredbe o njegovu trajanju u slučajevima utvrđenim člankom 27. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a posebno ako Zakupnik ne koristi poslovni prostor u skladu s namjenom. -----

Zakupnik može raskinuti ovaj Ugovor u svako doba bez obzira na ugovorne odredbe o njegovom trajanju ukoliko Zakupnik utvrdi da nema više potrebe za korištenjem predmetnog prostora. -----

Članak 17.

U slučajevima iz prethodnog članka ovog Ugovora, ugovorne strane će ovaj Ugovor raskinuti pisanim otkazom koji će uputiti preporučenom poštanskom pošiljkom ili uručjenjem neposredno. -----

Otkaz nastupa u roku od 15 (petnaest) dana od dana neposrednog uručjenja pisanog otkaza, odnosno od dana slanja preporučene poštanske pošiljke na adresu iz sudskog registra sporazumne strane uz istovremenu dostavu fax poruke na znane brojeve telefona. -----

Članak 18.

U slučaju raskida Ugovora, kao i istekom roka na koji je zaključen, Zakupnik je bezuvjetno dužan predmetni

poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu.-----
U ovom slučaju, prostor se predaje u ispravnom stanju, bez oštećenja izuzev onih koji su posljedica redovite uporabe.-----

VIII. Podzakup

Članak 19.

Poslovni prostor se ne može dati u podzakup, niti bilo kojim pravnim poslom na korištenje trećim osobama.-----

IX. Završne odredbe

Članak 20.

Potpisom ovog Ugovora Zakupnik ovlašćuje Zakupodavca da na temelju ovog Ugovora može radi namirenja dospjele, a nepodmirene zakupnine, kamata i ostalih troškova, te radi ostvarenja činidbe- predaje poslovnog prostora, odnosno stupanja Zakupodavca u posjed, nakon prestanka Ugovora u smislu odredbe članka 9. i ostvarenja uvjeta iz članka 15. ovog Ugovora, neposredno provesti ovrhu.-----

Dospjelost tražbine Zakupodavac dokazuje svojom ovjerenom izjavom ili računom, obračunom kamata i izvatkom iz poslovnih knjiga nadležnih osoba za troškove iz članka 6.,7. i 8. Ugovora, a za posjed i pisani dopis o otkazu ili raskidu.-----

Ugovorne strane su suglasne da javni bilježnik na temelju Ugovora i isprave iz prethodnog stavka na ovaj Ugovor stavi klauzulu ovršnosti, te se nakon solemnizacije smatra javnobilježničkim aktom i ovršnom ispravom u smislu članka 54. Zakona o javnom bilježništvu.-----

Članak 21.

Troškove sastava Ugovora snosi Zakupodavac, a troškove solemnizacije ovog Ugovora snosit će Zakupnik.-----

Članak 22.

Eventualne nesporazume, ugovorne strane nastojat će otkloniti dogovorno, a za slučaj spora utvrđuju nadležnost suda u Malom Lošinj.-----

Članak 23.

Za sve što ovim Ugovorom nije posebno uređeno primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Uredbe o mjerilima i kriterijima dodjele na korištenje nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba i Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Malog Lošinja ("Službene novine PGŽ" 12/12, 43/12, 10/13 i 37/13., 39/14, 16/15, 23/15, 7/16 i 16/16), kao i propisi obveznog prava o zakupu.-----

Članak 24.

Ovaj je Ugovor sastavljen u obliku privatne isprave podobne za solemnizaciju po javnom bilježniku i predstavlja ovršnu ispravu, te je sastavljen u šest istovjetnih primjeraka od kojih Zakupnik zadržava po jedan primjerak, Zakupodavac zadržava četiri primjerka i jedan primjerak zadržava javni bilježnik.-----

Potpisom ovog Ugovora, ugovorne stranke potvrđuju da su upoznate sa njegovim sadržajem, značenjem, a posebno pravima i obvezama koja iz njega proizlaze, pa se odriču prava pobijanja ovog Ugovora zbog nerazumjevanja ili nesklada volje i očitovanja.-----

Ugovorne stranke prihvaćaju prava i obveze iz ovog Ugovora, te ga u znak prihvata potpisuju.-----

KLASA: 940-01/18-07/1
URBROJ: 2170/1-06/02/3-18-2
Broj Ugovora: 41/06/2018

KLASA: 036-01/18-01/02
URBROJ: 2213/01-01-18-

Zakupnik:
Primorsko – goranska županija
Župan
Zlatko Komadina, dipl. ing.

Zakupodavac:
Grad Mali Lošinj
Gradonačelnica
Ana Kučić, mag.oec.



