



REPUBLIKA HRVATSKA
KRAPINSKO ZAGORSKA ŽUPANIJA
GRAD OROSLAVJE

GRADSKO VIJEĆE

KLASA: 024-03/25-01/05

URBROJ: 2140-4-2-25-17

Oroslavje, 5.6.2025.

Na temelju članka 6. i članka 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18) i članka 32. Statuta Grada Oroslavja (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj: 16/09, 13/13, 19/18 i 23/21), Gradsko vijeće Grada Oroslavja na 1. konstituirajućoj sjednici održanoj 5.6.2025. godine donosi

**ODLUKU O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA
U VLASNIŠTVU GRADA OROSLAVJA**

UVODNE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Oroslavja, uvjeti, način i postupak davanja u zakup, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika te opći uvjeti kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Oroslavja.

(2) Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada Oroslavja radi održavanja sajmovi, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

(3) Ova Odluka odnosi se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo na kojem Grad Oroslavje ili njegovi prednici imaju upisano pravo korištenja i/ili raspolaganja.

(4) Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje, a koriste se u ovoj Odluci, odnose se jednako na muški i ženski rod, neovisno o tome da li su korišteni u muškom ili ženskom rodu.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

(2) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

(3) Poslovnim prostorom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, ima zasebni glavni ulaz i čini samostalnu uporabnu cjelinu.

(4) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(5) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

(6) Poslovnom djelatnošću smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

(7) Korisna površina poslovnog prostora je površina koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog elaborata. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina utvrđuje se izmjerom.

UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 3.

(1) Poslovnim prostorima koji su u vlasništvu Grada Oroslavja upravlja gradonačelnik Grada Oroslavja sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Statuta Grada Oroslavja te ostalih pozitivnih zakonskih i podzakonskih propisa.

(2) Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Statuta Grada Oroslavja gradonačelnik u upravljanju poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Oroslavja:

- Odlučuje o namjeni poslovnog prostora;
- Raspisu je javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora;
- Određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj sukladno procjeni ovlaštene osobe;
- Imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja koje se sastoji od 3 člana;
- Donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude i davanju u zakup poslovnog prostora;
- Odobrava adaptaciju poslovnog prostora;
- Odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Grada Oroslavja te uvjetima zajedničkog ulaganja;
- Odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika;
- Odlučuje o prestanku zakupa i drugim pitanjima u vezi zakupa i kupoprodaje poslovnog prostora.

ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Oroslavja daje se u zakup putem javnog natječaja, na određeno ili neodređeno vrijeme, a o čemu odlučuje gradonačelnik Grada Oroslavja odlukom iz članka 3. ovog Pravilnika.

(2) Iznimno, poslovni prostor u vlasništvu Grada Oroslavja može se dati u zakup bez provođenja javnog natječaja pod uvjetima koji su propisani Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

(3) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine.

(4) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu 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 ove Odluke te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(5) Ugovor koji je sklopljen protivno odredbama ovog članka, ništetan je.

Članak 5.

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(2) Ugovor o zakupu Grad Oroslavje ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu ili Gradu Oroslavju, osim ako je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor koji je sklopljen protivno odredbama ovog članka, ništetan je.

UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 6.

(1) Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu javni natječaj) objavljuje se na web stranicama Grada Oroslavja, oglasnoj ploči Grada Oroslavja te na ulaznim vratima poslovnog prostora.

(2) Tekst javnog natječaja obavezno sadrži:

- Podatke o poslovnom prostoru i to: adresu, oznaku katastarske čestice i površinu u m²,
- Djelatnost koja se može obavljati u prostoru,
- Vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- Početni iznos zakupnine po m² mjesečno,
- Zakonsko određenje o ostvarivanju prava prednosti,
- Iznos jamčevine i podatke za njenu uplatu,
- Pravo sudjelovanja u natječaju,
- Uputu o sadržaju ponude i dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu,
- Rok za dostavu ponude i način predaje ponude te naziv i adresu tijela za predaju ponude,
- Naznaku o mogućnosti uvida u poslovni prostor koji se daje u zakup,
- Rok za sklapanje ugovora o zakupu,
- Mjesto, dan i sat javnog otvaranja ponuda.

(3) Ponude na javni natječaj dostavljaju se u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Oroslavje, Oro trg 1, Oroslavje, s naznakom: „NE OTVARAJ-PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“

(4) Ponuda se može dostaviti preporučenom pošiljkom putem pružatelja poštanskih usluga, s tim da mora biti predana pružatelju poštanskih usluga najkasnije do isteka roka propisanog javnim natječajem ili se može predati osobno na urudžbeni zapisnik najkasnije do isteka roka propisanog javnim natječajem.

Članak 7.

(1) Visina početne zakupnine određuje se ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnog prostora te o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, opremljenosti i stanju u kojem se prostor nalazi, a sve sukladno procjeni ovlaštene osobe.

(2) Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na natječaju.

(3) Iznos jamčevine određuje se u visini dvije mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Članak 8.

(1) Odmah nakon raspisivanja javnog natječaja, gradonačelnik će imenovati Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu Povjerenstvo), koje se sastoji od 3 člana koji između sebe biraju predsjednika.

Članak 9.

(1) Ponuda, odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora za koji se natječe
- podatke o ponuditelju (ime i prezime, odnosno naziv, adresa, OIB)

- email adresa i broj telefona ponuditelja
- preslika osobne iskaznice za ponuditelje fizičke osobe, preslika izvatka iz odgovarajućeg registra ne starija od 60 dana od dana raspisivanja natječaja iz koje je vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje djelatnosti koja je oglašena
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine
- dokaz o uplati jamčevine
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Porezne uprave kojom dokazuje da nema nepodmirenih dospjelih dugovanja prema državnom proračunu, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- potvrdu od Grada Oroslavja da nema dospjelih i nepodmirenih obveza prema Gradu Oroslavju, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja
- izvornik potvrde kojom dokazuje pravo prednosti, ne stariju od 60 dana od dana objave javnog natječaja
- drugu dokumentaciju koja je propisana javnim natječajem.

Članak 10.

- (1) Nakon isteka roka za dostavu ponuda, Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljnjem tekstu Povjerenstvo), provodi postupak otvaranja, pregleda i odabira ponuda u vrijeme koje je naznačeno u tekstu javnog natječaja.
- (2) Povjerenstvo prvo pregledava pristigle ponude te utvrđuje koje ponude ispunjavaju opće i posebne uvjete javnog natječaja.
- (3) Nepravovremene ponude, ponude koje je podnijela neovlaštena osoba i ponude koje ne sadržavaju isprave navedene u javnom natječaju, prijave fizičkih ili pravnih osoba koje imaju nepodmirena dugovanja prema Gradu Oroslavju i/ili proračunu Republike Hrvatske smatraju se nepravovaljanim i neće se uzeti u razmatranje. Povjerenstvo će ponuditelje obavijestiti da njihove ponude nisu uzete u razmatranje s navođenjem razloga.
- (4) Ako dva ili više ponuditelja imaju, koji ispunjavaju sve uvjete iz natječaja, ponude isti iznos zakupnine, pravo prvenstva ima onaj ponuditelj čija je prijava ranije zaprimljena u pisarnici Jedinog upravnog odjela Grada Oroslavja.
- (5) Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su pravo prvenstva istaknuti u natječaju, a ukoliko njihova ponuda nije ponuda s najvišom cijenom, pravo prvenstva ostvaruju prihvatom najviše postignute zakupnine.
- (6) Najpovoljnijom ponudom smatra se ona koja, uz ispunjenje ostalih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 11.

- (1) Prema kriterijima određenim u ovoj Odluci Povjerenstvo predlaže gradonačelniku donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude.
- (2) Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima.
- (3) Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuditelj.

Članak 12.

- (1) Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju vraća se jamčevina u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnije ponude. Ponuditelju čija je ponuda prihvaćena jamčevina se uračunava u utvrđeni iznos zakupnine.
- (2) Ako ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat jamčevine.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka gradonačelnik može na prijedlog Povjerenstva poslovnog prostor dati u zakup idućem po redu najpovoljnijem ponuditelju ili može raspisati novi natječaj.

UGOVOR O ZAKUPU, PRAVA I OBVEZE STRANAKA

Članak 13.

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) od javnog bilježnika.

(2) Ugovor o zakupu sadrži:

- Ime, prezime, odnosno naziv ugovornih strana, adresu prebivališta/sjedišta, osobne identifikacijske brojeve ugovornih strana
- Podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, katastarska čestica, opis prostora i svi podaci na temelju kojih je nedvojbeno moguće utvrditi o kojem se prostoru radi)
- Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja te odredbe o promjeni djelatnosti
- Odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te plaćanju režijskih usluga (električna energija, plin, voda, odvoz smeća)
- Odredbe o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i popravaka
- Rok predaje poslovnog prostora zakupniku
- Vrijeme na koje je ugovor sklopljen
- Iznos mjesečne zakupnine po m² te rokovi plaćanja
- Pretpostavke pod kojima je moguće izmijeniti iznos zakupnine i način izmjene
- Odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup
- Odredbe o prestanku ugovora, o otkazu i otkaznim rokovima
- Odredbu o sastavljanju zapisnika o primopredaji poslovnog prostora koji se sastavlja prilikom izrađuje kod zasnivanja i prestanka zakupa
- Mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpise ugovornih strana
- Ostala međusobna prava i obveze ugovornih strana

Članak 14.

(1) Odabrani ponuditelj dužan je sklopiti ugovor o zakupu u roku 5 dana od dana kad je pozvan na potpisivanje ugovora. Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora, te će se pozvati idući najpovoljniji ponuditelj na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 15.

(1) Prilikom predaje poslovnog prostora u posjed zakupniku sastavlja se zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s opisom stanja poslovnog prostora i popisa predmeta koji se u njemu nalaze.

(2) Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora kod javnog bilježnika te sastavljanja primopredajnog zapisnika.

Članak 16.

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

(2) Iznimno, zakupnik može dati trećoj osobi pravo na korištenje dio prostora samo na temelju posebne suglasnosti gradonačelnika u kojoj se definira način i vremenski period korištenja.

(3) Zakupnik koji je poslovni prostor dao u podzakup ili dio poslovnog prostora na korištenje suprotno odredbama ugovora i ove odluke, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 17.

(1) U slučajevima kad je zakupnik na temelju prethodnog pisanog odobrenja gradonačelnika uložio vlastita sredstva u uređenje zakupljenog prostora, visina zakupnine može se kroz određeno vrijeme trajanja zakupa umanjiti za visinu uložених sredstava. Visina uložених sredstava dokazuje se vjerodostojnom dokumentacijom (računima, ugovorom, okončanom situacijom).

(2) U slučaju prestanka ugovora uzrokovanim od strane zakupnika, zakupnik nema pravo povrata sredstava uložених u poslovni prostor.

(3) Ako zakupnik uložі vlastita sredstva u poslovni prostor bez prethodnog pisanog odobrenja gradonačelnika, nema pravo na povrat uložених sredstava.

(4) Grad Oroslavje snosi troškove investicijskog održavanja poslovnog prostora.

(5) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora 8soboslokerski radovi, čišćenje, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično).

(6) Zakupnik je dužan plaćati troškove vezano za korištenje poslovnog prostora (električnu energiju, vodu, plin, odvoz smeća, telefon, Internet, vodnu i komunalnu naknadu)

TRAJANJE I OTKAZ UGOVORA

Članak 18.

(1) Ugovor o zakupu može se sklopiti na određeno ili neodređeno vrijeme.

(2) Ugovor o zakupu koji je sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

(3) Ugovor o zakupu koji je sklopljen na neodređeno vrijeme može prestati otkazom ili sporazumom ugovornih strana. Otkazuje se putem javnog bilježnika, s time da ne može na temelju otkaza prestati prije isteka 1 godine od dana sklapanja ugovora, osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

(4) Otkazni rok iznosi 30 dana i otkaz se može dati samo prvog dana u mjesecu, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Članak 19.

(1) Neovisno o tome da li je ugovor o zakupu sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme, svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom o zakupu ili postupka protivno odredbama ove Odluke ili zakona.

(2) Prilikom predaje poslovnog prostora zakupodavcu sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se poslovni prostor nalazi u vrijeme predaje.

(3) Ako prilikom predaje poslovnog prostora zakupodavcu nije sastavljan zapisnik, smatra se da je predan u ispravnom stanju.

KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 20.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Grada Oroslavja može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, pod uvjetom da taj prostor koristi bez prekida u trajanju najmanje 5 godina te da uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Oroslavju i Državnom proračunu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom te odredbama ove Odluke.

(2) Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Jedinstvenom upravnom odjelu u roku 90 dana oda dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Članak 21.

(1) Poslovni prostor prodaje se po tržišnoj cijeni koju utvrđuje ovlašteni sudski vještak kojeg odabire gradonačelnik.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kad se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s tim da se visina ulaganja zakupnika može priznati najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada Oroslavja kao zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad Oroslavje kao zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

(4) Odluku o sklapanju kupoprodajnog ugovora donosi gradonačelnik ili Gradsko vijeće, ovisno o utvrđenoj tržišnoj vrijednosti poslovnog prostora.

Članak 22.

(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

(2) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 23.

(1) Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora objavljenu u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije br. 2/08.

(2) Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u Službenom glasniku Krapinsko-zagorske županije.

PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA

Roberto Kuleš

