



**S L U Ź B E N E N O V I N E**  
**GRADA PAZINA**  
**I OPĆINA CEROVLJE, GRAČIŠĆE,**  
**KAROJBA, LUPOGLAV, MOTOVUN, SV. PETAR**  
**U ŠUMI I TINJAN**

PAZIN, 12. svibanj 1999.

GODINA: XXV

CIJENA: 30,00 KN

BROJ: 4

**IZDAVAČ:** GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA  
**UREDNIŠTVO:** DRUŽBE SV. ĆIRILA I METODA 10  
52000 PAZIN, TEL. (052) 624-208  
**ODGOVORNI UREDNIK:** LUCIJA PARO  
**IZLAZI:** DVOMJESEČNO I PO POTREBI  
**NAKLADA:** 100 PRIMJERAKA

**S A D R Ź A J**

**OPĆINA LUPOGLAV**

**OPĆINSKO VIJEĆE**

23. Godišnji obračun Proračuna Općine Lupoglav za 1998. godinu ..... 57  
24. Odluka o zakupu poslovnog prostora ..... 63

---

**OPĆINA LUPOGLAV**

---

**23**

Na temelju članka 46. Zakona o proračunu (Narodne novine broj 92/94) i članka 18. Statuta Općine Lupoglav (Službene novine Grada Pazina broj 11/93. i 14/94), Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj 28. travnja 1999. godine, donijelo je

**GODIŠNJI OBRAČUN****Proračuna Općine Lupoglav za 1998. godinu****Članak 1.**

Godišnji obračun Proračuna Općine Lupoglav za 1998. godinu sadrži:

|   |                |
|---|----------------|
| - ukupno planirane prihode i izdatke                        | 2.433.000 kuna |
| - ukupno ostvarene prihode                                  | 2.255.238 kuna |
| - ukupno izvršene izdatke                                   | 2.065.397 kuna |
| - manje ostvarene prihode od planiranih                     | 177.762 kune   |
| - manje izvršene izdatke od planiranih                      | 367.603 kuna   |
| - razlika između ostvarenih prihoda<br>i izvršenih izdataka | 189.841 kuna.  |

**Članak 2.**

Razlika između ostvarenih prihoda i izvršenih izdataka po Godišnjem obračunu u iznosu od 189.841 kunu prenosi se u Proračun Općine Lupoglav za 1999. godinu za podmirenje dijela obveza iz 1998. godine.

**Članak 3.**

Pregled izvršenja prihoda i izdataka Proračuna Općine Lupoglav za 1998. godinu sastavni je dio Godišnjeg obračuna.

## A. PRIHODI I PRIMICI

| SKU-PINA   | POD-SKU-PINA | ODJE-LJAK | VRSTA PRIHODA  | NOVI PLAN ZA 1998. | OSTVARENO I - XII/98. | INDEX         |
|------------|--------------|-----------|--|--------------------|-----------------------|---------------|
|            |              |           | <b>UKUPNI PRIHODI (I+II+III+IV)</b>                  | <b>2.433.000</b>   | <b>2.255.238</b>      | <b>92,69</b>  |
|            |              |           | <b>I. TEKUĆI PRIHODI (1+2)</b>                       | <b>2.261.000</b>   | <b>1.910.834</b>      | <b>84,51</b>  |
|            |              |           | <b>1. PRIHODI OD POREZA</b>                          | <b>1.051.000</b>   | <b>1.038.337</b>      | <b>98,79</b>  |
| <b>000</b> | <b>10</b>    |           | <b>Porez na dohodak</b>                              | <b>444.000</b>     | <b>444.876</b>        | <b>100,20</b> |
|            |              | 010       | Porez na dohodak od nesamostalnog rada               | 360.000            | 375.557               | 104,32        |
|            |              | 020       | Porez na dohodak od fizičkih osoba                   | 13.000             | 11.237                | 86,44         |
|            |              | 030       | Porez na dohodak od obrta                            | 50.000             | 38.753                | 77,51         |
|            |              | 030       | Porez na dohodak od poljop. i šumarstva              | -                  | -                     | -             |
|            |              | 040       | Porez na dohodak od imovine                          | 3.000              | 2.075                 | 69,17         |
|            | 20           | 060       | Porez na dohodak po godišnjoj prijavi                | 18.000             | 17.254                | 95,85         |
| <b>000</b> |              |           | <b>Porez na dobit</b>                                | <b>460.000</b>     | <b>490.668</b>        | <b>106,67</b> |
|            | 20           | 010       | Porez na dobit od poduzetništva                      | 460.000            | 490.668               | 106,67        |
| <b>015</b> |              |           | <b>Porez na promet nekretnina</b>                    | <b>60.000</b>      | <b>40.102</b>         | <b>66,84</b>  |
|            | 40           | 010       | Porez na promet nekretnina                           | 50.000             | 34.508                | 69,02         |
|            | 50           | 010       | Porez na kuće za odmor                               | 10.000             | 5.594                 | 55,94         |
| <b>020</b> |              |           | <b>Tuzemni porez na promet proizvoda i usluga</b>    | <b>87.000</b>      | <b>62.691</b>         | <b>72,06</b>  |
|            | 20           | 010       | Porez na naziv tvrtke                                | 20.000             | 4.404                 | 22,02         |
|            |              | 010       | Porez na reklame                                     | 30.000             | 21.688                | 72,29         |
|            | 30           | 010       | Porez na potrošnju                                   | 37.000             | 36.599                | 98,92         |
|            |              |           | <b>2. NEPOREZNI PRIHODI</b>                          | <b>1.210.000</b>   | <b>872.497</b>        | <b>72,11</b>  |
| <b>035</b> |              |           | <b>Prihodi od poduzetničkih aktiv. i imov.</b>       | <b>305.000</b>     | <b>289.711</b>        | <b>94,99</b>  |
|            | 10           | 010       | Prihodi od kamata                                    | 5.000              | 2.633                 | 52,66         |
|            | 30           | 080       | Naknada za eksploataciju mineral. sirov.             | 300.000            | 287.078               | 95,69         |
|            | 30           | 090       | Naknada za upotrebu javnih površina                  | -                  | -                     | -             |
| <b>040</b> |              |           | <b>Administrativne pristojbe</b>                     | <b>-</b>           | <b>-</b>              | <b>-</b>      |
|            | 20           | 040       | Prihod od pristojbi ostvaren prodajom javnih biljega | -                  | -                     | -             |
| <b>045</b> |              |           | <b>Prihodi po posebnim propisima</b>                 | <b>851.000</b>     | <b>553.916</b>        | <b>65,09</b>  |
|            | 10           | 070       | Novčane kazne  | -                  | -                     | -             |
|            | 20           | 010       | Prihodi iz Proračuna Županije                        | 250.000            | -                     | -             |
|            | 20           | 030       | Komunalni doprinos i druge naknade                   | 600.000            | 553.388               | 92,23         |

|            |    |     |   |                |                |               |
|------------|----|-----|---|----------------|----------------|---------------|
|            | 30 | 070 | Komunalni doprinosi                         | 1.000          | 528            | 52,80         |
| <b>050</b> |    |     | <b>Ostali neporezni prihodi</b>             | <b>54.000</b>  | <b>28.870</b>  | <b>53,46</b>  |
|            | 20 | 030 | Naknada za ceste-traktori i priklj. vozila  | 1.000          | -              | -             |
|            | 30 | 070 | Ostali prihodi - šumski doprinos            | 3.000          | 423            | 14,10         |
|            | 30 | 070 | Odvoz smeća                                 | -              | -              | -             |
|            | 30 | 080 | Posebne pristojbe od igara na sreću         | -              | -              | -             |
|            | 30 | 070 | Ostali prihodi - za ceste                   | 50.000         | 28.447         | 56,89         |
|            |    |     | <b>II. KAPITALNI PRIHODI</b>                | <b>100.306</b> | <b>15.210</b>  | <b>15,16</b>  |
| <b>055</b> |    |     | <b>Prihodi od prodaje imovine</b>           | <b>100.306</b> | <b>15.210</b>  | <b>15,16</b>  |
|            | 50 | 010 | Ostali kapitalni prihodi                    | 30.306         | 15.210         | 50,19         |
|            |    |     | Ost. kapitalni prih. - najam posl. prostora | 70.000         | -              | -             |
| <b>065</b> |    |     | <b>III. POTPORE</b>                         | <b>-</b>       | <b>257.500</b> | <b>-</b>      |
|            | 20 | 010 | Potpore iz ost. sektora Republike Vlade     | -              | 257.500        | -             |
|            |    |     | <b>IV. RAČUN FINANCIRANJA</b>               | <b>71.694</b>  | <b>71.694</b>  | <b>100,00</b> |
| <b>080</b> | 10 | 010 | Sredstva prenesena iz prethodnih godina     | 71.694         | 71.694         | 100,00        |

## B. IZDACI

| SKU-PINA | PODSKU-PINA | VRSTA PRIHODA                                 | REBALNAS<br>1998. | IZVRŠENJE<br>1998. | INDEX         |
|----------|-------------|---|-------------------|--------------------|---------------|
|          |             | <b>IZDACI POSLOVANJA</b>                      |                   |                    |               |
| 100      | 10          | Izdaci za zaposlene                           | 229.880           | 218.375            | 94,99         |
|          | 20          | Izdaci za materijal i usluge                  | 91.000            | 58.621             | 64,42         |
|          | 30          | Izdaci za tekuće održavanje                   | 14.000            | 11.324             | 80,88         |
|          | <b>I</b>    | <b>UKUPNO IZDACI POSLOVANJA</b>               | <b>334.880</b>    | <b>288.320</b>     | <b>86,10</b>  |
|          |             | <b>FINANCIJSKI I OSTALI VANJSKI IZDACI</b>    |                   |                    |               |
| 200      | 10          | Izdaci vezani za poljoprivredu                | 30.000            | 25.000             | 83,33         |
|          | 40          | Financijski izdaci                            | 25.500            | 20.987             | 82,30         |
|          | 60          | Izdaci vezani za zdravstvo                    | 25.000            | 21.124             | 84,50         |
|          | 80          | Ostali nespomenuti izdaci                     | 260.000           | 201.023            | 77,32         |
|          | <b>II.</b>  | <b>UKUPNO VANJSKI IZDACI</b>                  | <b>340.500</b>    | <b>268.134</b>     | <b>78,75</b>  |
|          |             | <b>TEKUĆI TRANSFERI</b>                       |                   |                    |               |
| 300      | 10          | Tekući transferi udruženjima i organizacijama | 198.000           | 163.790            | 82,72         |
|          | <b>III</b>  | <b>UKUPNO TRANSFERI</b>                       | <b>198.000</b>    | <b>163.790</b>     | <b>82,72</b>  |
|          |             | <b>POTPORE</b>                                |                   |                    |               |
| 500      | 10          | Potpore učenic. i studentima i dr. potpore    | 60.736            | 55.496             | 91,37         |
|          | <b>IV.</b>  | <b>UKUPNO POTPORE</b>                         | <b>60.736</b>     | <b>55.496</b>      | <b>91,37</b>  |
|          |             | <b>NABAVKA KAPITALNIH SREDSTAVA</b>           |                   |                    |               |
| 600      | 30          | Nabavka opreme                                | 10.000            | 6.680              | 66,80         |
|          | 75          | Nabavka sitnog inventara                      | 1.500             | 997                | 66,47         |
|          | 90          | Investiciono održavanje cesta                 | 663.661           | 519.723            | 78,31         |
|          | 90          | Investiciono održavanje zgrade                | 250.000           | 234.173            | 93,67         |
|          | 90          | Investiciono održavanje ostalih kapit. objek. | 451.300           | 406.399            | 90,05         |
|          | 90          | Investiciono održavanje spomenika kulture     | 120.000           | 119.262            | 99,38         |
|          | <b>V.</b>   | <b>UKUPNO NABAVKA KAPITALNIH SRED.</b>        | <b>1.496.461</b>  | <b>1.287.234</b>   | <b>86,02</b>  |
|          |             | <b>KAPITALNI TRANSFERI</b>                    |                   |                    |               |
| 710      | 10          | Kapitalni transferi za nabavu opreme Špadići  | 2.423             | 2.423              | 100,00        |
|          | <b>VI.</b>  | <b>UKUPNO KAPITALNI TRANSFERI</b>             | <b>2.423</b>      | <b>2.423</b>       | <b>100,00</b> |
|          |             | <b>SVEUKUPNO IZDACI (I+II+III+IV+V+VI)</b>    | <b>2.433.000</b>  | <b>2.065.397</b>   | <b>84,89</b>  |

## POSEBNI DIO

| POZ-ICIJA | SKU-PINA         | OSNOVNA I POTANJA NAMJENA               | REBALANS 1998. | IZVRŠENJE 1998. | INDEX  |
|-----------|------------------|---|----------------|-----------------|--------|
|           | <b>RAZDJEL 1</b> | <b>OPĆINSKA UPRAVA</b>                  |                |                 |        |
|           | <b>100</b>       | <b>IZDACI POSLOVANJA</b>                |                |                 |        |
| 1.        | 100 10 010       | Osnovne bruto plaće i nadnice           | 105.380        | 105.323         | 99,94  |
| 2.        | 100 10 020       | Naknade plaća i nadnica                 | 5.000          | 4.365           | 87,30  |
| 3.        | 100 10 040       | Doprinosi poslodavca (na plaće)         | 26.000         | 23.139          | 88,99  |
| 4.        | 100 10 050       | Naknade troškova zaposlenima            | 3.500          | 1.600           | 45,71  |
| 5.        | 100 10 030       | Naknade vijećnicima i član. Poglavarst. | 80.000         | 78.824          | 98,53  |
| 6.        | 100 20 010       | Izdaci za materijal i usluge            | 35.000         | 17.041          | 48,68  |
| 7.        | 100 10 050       | Naknada troš. za upotrebu vl. auta      | 10.000         | 5.124           | 51,24  |
| 8.        | 100 20 020       | Uredski materijal                       | 13.000         | 14.472          | 111,32 |
| 9.        | 100 20 030       | Izdaci za komunikacije                  | 15.000         | 14.007          | 93,38  |
| 10.       | 100 20 040       | Izdaci za informiranje (časopisi)       | 10.000         | 9.694           | 96,94  |
| 11.       | 100 20 050       | Izdaci za službena putovanja            | 3.000          | 431             | 14,37  |
| 12.       | 100 20 060       | Izdaci osiguranja (imovine i osoba)     | 12.000         | 2.476           | 20,63  |
| 13.       | 100 20 070       | Izdaci izobrazbe kadrova                | 3.000          | 500             | 16,67  |
| 14.       | 100 30 010       | Izdaci za održavanje vozila             | 6.000          | 3.738           | 62,30  |
| 15.       | 100 30 020       | Izdaci za održavanje opreme             | 3.000          | 2.586           | 86,20  |
| 16.       | 100 30 080       | Izdaci za održavanje zgrada             | 5.000          | 5.000           | 100,00 |
|           | <b>200</b>       | <b>TEK. VANJ. IZD. ZA MATER.I USL.</b>  |                |                 |        |
| 17.       | 200 60 070       | Izdaci za zdravstvo                     | 25.000         | 21.124          | 84,49  |
| 18.       | 200 10 070       | Izdaci vezani za poljoprivredu          | 30.000         | 25.000          | 83,33  |
| 19.       | 200 30 070       | Izdaci za zaštitu čovjekove okoline     | 5.000          | -               | -      |
| 20.       | 200 40 010       | Izdaci za platni promet                 | 3.500          | 3.662           | -      |
| 21.       | 200 40 050       | Izdaci za reprezentaciju                | 20.000         | 17.325          | 86,62  |
| 22.       | 200 40 020       | Izdaci za kamate                        | 2.000          | -               | -      |
| 23.       | 200 80 060       | Izdaci za rad komisija                  | 13.000         | 10.666          | 82,05  |
| 24.       | 200 80 070       | Izdaci obilježava Dana Općine           | 10.000         | 8.736           | 87,36  |
| 25.       | 200 80 070       | Izdaci za sponzorstva, pokroviteljstva  | 10.000         | 4.676           | 46,76  |
| 26.       | 200 80 070       | Izdaci za stručne poslove               | 20.000         | 10.000          | 50,00  |
| 27.       | 200 80 070       | Tekuća rezerva                          | 10.000         | 2.605           | 26,05  |
| 28.       | 200 80 070       | Izdaci za izradu planova                | 30.000         | 20.139          | 67,13  |
| 29.       | 200 80 070       | Izdaci za održavnje groblja             | 70.000         | 63.700          | 91,00  |

|     |            |  |                  |                  |              |
|-----|------------|--|------------------|------------------|--------------|
| 30. | 200 80 070 | Izdaci za javnu rasvjetu                 | 70.000           | 61.922           | 88,46        |
| 31. | 200 80 070 | Ostali izvanredni izdaci                 | 22.000           | 18.579           | 84,45        |
|     | <b>300</b> | <b>TEKUĆI TRANSFERI</b>                  |                  |                  |              |
| 32. | 300 10 120 | Izdaci za predškolski odgoj              | 135.000          | 128.897          | 95,48        |
| 33. | 300 10 120 | Izdaci za dječje radosti                 | 10.000           | -                | -            |
| 34. | 300 10 120 | Izdaci za športske djelatnosti           | 5.000            | 2.374            | 47,48        |
| 35. | 300 10 120 | Izdaci za Povijesni arhiv                | 3.000            | 3.000            | 100,00       |
| 36. | 300 10 120 | Izdaci za intervencije u školstvu        | 5.000            | -                | -            |
| 37. | 300 10 120 | Izdaci Povijesni arhiv - knjige          | -                | -                | -            |
| 38. | 300 10 120 | Transferi društ. org. i udrugama         | 25.000           | 19.884           | 79,53        |
| 39. | 300 10 020 | Izdaci za političke stranke              | 5.000            | 4.625            | 92,50        |
| 40. | 300 10 120 | Izdaci za socijalne potrebe              | 10.000           | 5.010            | 50,10        |
|     | <b>500</b> | <b>OSTALI TEK. TRANSF. I POTPORE</b>     |                  |                  |              |
| 41. | 500 10 020 | Stipendije studentima i učenicima        | 51.000           | 45.760           | 89,72        |
| 42. | 500 10 060 | Potpore za elementarne nepogode          | 9.736            | 9.736            | 100,00       |
|     | <b>600</b> | <b>NABAVKA KAPITALNIH SREDST.</b>        |                  |                  |              |
| 43. | 600 30 020 | Nabavka ured. opreme                     | 10.000           | 6.680            | 66,80        |
| 44. | 600 75 020 | Sitan inventar                           | 1.500            | 997              | 66,67        |
| 45. | 600 90 040 | Investicijsko održavanje cesta           | 663.661          | 519.723          | 78,31        |
| 46. | 600 90 040 | Investic. održavanje zgrada              | 250.000          | 234.173          | 93,47        |
| 47. | 600 90 090 | Invest. održavanje ost. kapit. objekata  | 451.300          | 406.399          | 90,05        |
| 48. | 600 90 090 | Invest. održa. kulturn. spom. i objekata | 120.000          | 119.262          | 99,38        |
|     | <b>710</b> | <b>KAPITALNI TRANSFERI</b>               |                  |                  |              |
| 59. | 710 10 020 | Kapitalni transferi - Špadići            | 2.423            | 2.423            | 100,00       |
|     |            | <b>UKUPNO RAZDJEL 1.</b>                 | <b>2.433.000</b> | <b>2.065.397</b> | <b>84,89</b> |

#### Članak 4.

Ovaj Godišnji obračun Proračuna Općine Lupoglav za 1998. godinu stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

KLASA: 400-06/99-01/03

URBROJ: 2163/07-02-02-99-2

Lupoglav, 28. travnja 1999.

#### OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
Marino Škrlić, v.r.

Na osnovi članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora (Narodne novine broj 91/96. i 124/97), te članka 18. Statuta Općine Lupoglav (Službene novine Grada Pazina broj 9/93, 7/96. i 7/97), Općinsko vijeće Općine Lupoglav na sjednici održanoj 28. travnja 1999. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o zakupu poslovnog prostora**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak za davanje poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lupoglav u zakup, namjena i način korištenja poslovnog prostora, visina zakupnine, ugovor o zakupu te prava i obaveze ugovornih strana.

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se: 1) poslovna zgrada, 2) poslovna prostorija, 3) garaža, 4) garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u te svrhe.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namjenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban ulaz.

Poslovnim prostorom smatraju se i terase, te drugi otvoreni prostori koji se nalaze u sklopu poslovnog prostora iz stavka 2. i 3. ovoga članka i to u onoj mjeri u kojoj služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

U slučaju dvojbe o tome što se smatra poslovnim prostorom ili poslovnom prostorijom u smislu stavka 1 - 6. ovoga članka i u smislu drugih propisa, utvrđuje svojim Rješenjem tijelo iz članka 3. stavak 2. ove Odluke.

**II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTOROM**

**Članak 3.**

Poslovnim prostorom iz članka 2. ove Odluke upravlja Poglavarstvo Općine Lupoglav (dalje: Poglavarstvo) u skladu s zakonom,

Statutom, ovom Odlukom i drugim propisima.

Stručno-administrativne i tehničke poslove u vezi s provođenjem ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Lupoglav, ako zakonom ili drugim propisom nije drukčije određeno.

**Članak 4.**

Poglavarstvo u okviru svoje nadležnosti: 1) imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, 2) donosi Upute za provođenje javnog natječaja, 3) određuje rok dodjele poslovnog prostora u zakup, 4) uređuje početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> prostora, 5) određuje visinu garantnog pologa kod provođenja natječaja, 6) donosi odluke i zaključke, Ugovore o kupnji, prodaji, stjecanju i zakupu poslovnog prostora i o raspolaganju poslovnim prostorom, 7) odlučuje o otkazu Ugovora o zakupu i o ispražnjenju poslovnih prostorija, 8) donosi plan i program izgradnje, održavanja, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora u Općini Lupoglav, 9) donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu, 10) utvrđuje namjenu i prenamjenu poslovnog prostora u skladu s ovom Odlukom, 11) razmatra nacрте akata koji se odnose na upravljanje poslovnim prostorom i predlaže njihovo usvajanje i donošenje na Općinskom vijeću (dalje: Vijeće), 12) obavlja i druge poslove u skladu sa Zakonom, Statutom, ovom Odlukom i drugim aktima Vijeća.

Poglavarstvo u smislu ove Odluke ima položaj zakupodavca, a predstavlja ga i potpisuje Načelnik ili osoba koju on odredi.

**Članak 5.**

Jedinostveni upravni odjel iz članka 3. stavak 2. ove Odluke: 1) priprema i predlaže Poglavarstvu nacрте općih akata (rješenja, zaključke i drugo) u vezi s davanjem u zakup i korištenjem poslovnog prostora, 2) priprema ugovore o zakupu poslovnog prostora, provodi ih i vodi odgovarajuću evidenciju o njima, 3) uz prethodnu suglasnost Poglavarstva produžuje važenje Ugovora o zakupu ili obnavlja Ugovor sa zakupnikom kojem je istekao Ugovor o zakupu, 4) predlaže Poglavarstvu: a) visinu garantnog pologa kod provedbe natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, b) davanje suglasnosti za rekonstrukciju ili adaptaciju poslovnog prostora u skladu s propisima i općinskim aktima, c) davanje suglasnosti za prenamjenu poslovnog prostora, odnosno za pretvarenje stambenog u poslovni prostor u skladu s propisima, 5) predlaže Poglavarstvu planove i programe iz točaka 8.



i 9. članka 4. i zaključke u vezi s točkom 10. članka 4. ove Odluke, 6) provodi zaključke Poglavarstva i vodi upravni postupak u vezi sa zakupom i korištenjem poslovnog prostora, 7) osigurava naplatu zakupnine i drugih naknada u vezi s korištenjem i zakupom poslovnog prostora, 8) podnosi godišnje izvještaje o svom radu Poglavarstvu i Vijeću, 9) obavlja i druge poslove koji proizlaze iz ove Odluke i drugih općinskih akata, odnosno iz zaključaka Vijeća i Poglavarstva ili iz naloga Načelnika u skladu s propisima.

Obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka ili dijela tih poslova Poglavarstvo može povjeriti drugom tijelu, organizaciji ili ustanovi u skladu sa zakonom ili drugim propisima.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, Poglavarstvo s tim tijelom, organizacijom ili ustanovom zaključuje Ugovor kojim se uređuju uvjeti, način i rokovi za obavljanje poslova iz stavka 1. ovoga članka.

### III. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 6.

Namjena poslovnog prostora u smislu ove Odluke (vrsta djelatnosti i vrste poslovnih radnji koje se u pojedinim dijelovima Općine smiju ili ne smiju otvarati i sl.) određena je aktom o rasporedu korištenja poslovnih prostora u Općini Lupoglav i provedbenim urbanističkim planovima.

#### Članak 7.

Kad poslovnom prostoru u smislu ove Odluke nije utvrđena namjena ili mu se namjena ne može nedvojbeno utvrditi shodno odredbi članka 6. ove Odluke, namjenu takvog prostora na prijedlog Jedinog upravnog odjela, određuje Poglavarstvo svojim zaključkom, prije raspisivanja javnog natječaja.

#### Članak 8.

Zakupnik, bez posebnog odobrenja zakupodavca, ne može mijenjati namjenu poslovnog prostora koji je zakupio.

Poglavarstvo na prijedlog tijela iz članka 3. stavak 2. ove Odluke, može odobriti zahtjev zakupnika za prenamjenu poslovnog prostora ako zakupnik ispunjava ove uvjete: 1) da je njegov zahtjev za prenamjenu poslovnog prostora u skladu s propisima i aktima iz članka 6. ove Odluke, 2) da je u tom poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje pet (5) godina prije podnošenja zahtjeva za prenamjenu, 3) da se promjenom djelatnosti ne produžava rok

trajanja zakupa koji je utvrđen osnovnim ugovorom o zakupu.

Iznimno, Poglavarstvo može postojećem zakupniku odobriti prenamjenu poslovnog prostora i prije isteka roka iz stavka 2. točke 2. ovoga članka ako ocjeni da će se takvom prenamjenom kvalitetnije ostvarivati propisi iz članka 6. ove Odluke.

Zahtjev za prenamjenu podnosi se Jedinom upravnom odjelu.

### IV. NAČIN I POSTUPAK ZA DAVANJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

#### Članak 9.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Lupoglav daje se u zakup pravnim ili fizičkim osobama putem javnog natječaja.

Javni natječaj iz prethodnog stavka ovoga članka objavljuje se na način koji odredi Poglavarstvo svojim zaključkom o objavljivanju natječaja.

Na javnom natječaju imaju pravo sudjelovati državljani Republike Hrvatske i pravne osobe koje imaju sjedište na području Republike Hrvatske ako ispunjavaju uvjete iz ove Odluke.

Za isti poslovni prostor ne mogu se zajednički natjecati dva ili više natjecatelja.

#### Članak 10.

Natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup objavljuje Poglavarstvo na prijedlog Jedinog upravnog odjela.

Oglas o natječaju za davanje poslovnog prostora sadrži: 1) adresu, namjenu i površinu prostora koji se daje u zakup, 2) naznaku o tome da li se radi o uređenom ili neuređenom prostoru, 3) rok na koji se poslovni prostor daje u zakup, 4) početni iznos zakupnine po metru kvadratnom prostora mjesečno, 5) obvezu natjecatelja da uz prijavu na natječaj dostavi i dokaze o ispunjavanju uvjeta za obavljanje dotične djelatnosti, 6) visinu garantnog pologa za sudjelovanje na natječaju, 7) rok za podnošenje prijave na natječaj odnosno dan usmenog javnog nadmetanja, 8) vrijeme u kojem se može razgledati poslovni prostor, 9) rok za dostavljanje odgovora natjecateljima, 10) i druga pitanja.

#### Članak 11.

Osim naznaka iz članka 10. ove Odluke, Oglas o natječaju za davanje poslovnog prostora u zakup, zavisno o karakteru, položaju, namjeni i opremljenosti

(uređenosti) dotičnog prostora, može sadržavati: 1) obvezu natjecatelja da pod uvjetima iz ove Odluke uredi prostor o svome trošku, 2) obvezu natjecatelja da pribavi lokacijsku dozvolu i da sudjeluje u uređenju pročelja ili okoliša objekta, 3) odredbu o roku za zaključivanje Ugovora o zakupu, 4) druge naznake od značaja za uredno, svrsishodno i pravovaljano provođenje natječaja.

#### Članak 12.

Prijave za natječaja s dokazima o ispunjavanju uvjeta natječaja iz članka 9, 10. i 11. ove Odluke, s naznakom prostora za koje se natječe i ponudnog iznosa kojeg nudi za korištenje toga prostora natjecatelj dostavlja na adresu Poglavarstva (Komisija za provedbu natječaja) putem pošte ili osobno, u zatvorenoj omotnici s naznakom "Prijava za natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup".

Jednom prijavom natjecatelj se može natjecati samo za jedan poslovni prostor.

Dostavljenu prijavu ili njezine elemente natjecatelj ne može mijenjati tijekom istog natječajnog postupka.

Rok za podnošenje prijava na natječaja ne može biti kraći od 8 dana od dana objavljivanja natječaja.

#### Članak 13.

Natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, provodi Komisija za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija se sastoji od predsjednika, dva člana i njihovih zamjenika koje imenuje Poglavarstvo na rok od četiri (4) godine.

Komisija radi i donosi odluke u punome sastavu. Način rada Komisije i postupak za provedbu natječaja Poglavarstvo može urediti posebnim Uputama.

#### Članak 14.

Prijave na natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup Komisija otvara nakon isteka natječajnog roka.

Prije otvaranja prijava (omotnica) Komisija konstatira broj podnesenih prijava i utvrđuje da li su podnesene u propisanom roku. Prijave na natječaja koje nisu dostavljene u roku objavljenom natječajem Komisija neće razmatrati.

#### Članak 15.

Nakon otvaranja prijava (omotnica) Komisija pregledava svaku podnesenu prijavu s pripadajućom dokumentacijom, utvrđuje da li su prijave kompletne, te da li natjecatelji ispunjavaju uvjete objavljene natječajem.

Nepotpune prijave i prijave natjecatelja koji ne ispunjavaju uvjete objavljene natječajem, Komisija će izdvojiti i neće ih dalje razmatrati.

#### Članak 16.

Prijave na natječaja koje ispunjavaju uvjete objavljene natječajem Komisija uzima u razmatranje.

Na osnovu visine ponudnog iznosa zakupnine po metru kvadratnom prostora mjesečno, Komisija sastavlja listu reda prvenstva podnositelja zahtjeva, i dostavlja je Poglavarstvu zajedno sa natječajnom dokumentacijom i prijedlogom za davanje poslovnog prostora u zakup.

#### Članak 17.

Najpovoljnijim natjecateljem za pojedini poslovni prostor smatra se onaj natjecatelj koji je uz propisane uvjete natječaja ponudio najveći iznos zakupnine po metru kvadratnom prostora mjesečno.

Ako dva ili više natjecatelja ponude isti najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, natječaja se neće obnavljati, već će se provesti usmeno javno natjecanje između natjecatelja koji su u natječajnom postupku ponudili isti (najviši) iznos s tim da će početna cijena natjecanja biti najviši iznos postignut na natječajnom postupku.

Ako je urednu prijavu na natječaja za određeni poslovni prostor podnio samo jedan natjecatelj, natječaja se smatra uspješnim.

#### Članak 18.

Ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju: hrvatski invalidi Domovinskog rata, članovi obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja, dragovoljci Domovinskog rata od 30. svibnja 1990. do 15. siječnja 1992. godine, te ostali hrvatski branitelji, imaju prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora, po uvjetima najpovoljnijeg natjecatelja osim u slučaju iz članka 51. ove Odluke, ako nisu korisnici mirovine ostvarene prema Zakonu o pravima branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine broj 108/86).

Ako više osoba navedenih u stavku 1. ovoga članka ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavak 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi (Narodne novine broj 44/96).

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama ovoga članka je

ništav.

#### Članak 19.

Komisija za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup o svom radu vodi Zapisnik.

Zapisnik iz stavka 1. ovoga članka sadrži: 1) vrijeme i mjesto zasjedanja Komisije, 2) sastav Komisije, 3) opis, način rada i vođenje postupka u vezi s člancima 14, 15. i 16. ove Odluke, 4) naznaku roka do kojeg je trebalo dostaviti prijave na natječaj, 5) popis natjecatelja koji svoje prijave nisu dostavili u objavljenom roku, 6) popis natjecatelja čije je prijave na natječaj Komisija izdvojila jer nisu bile potpune ili nisu udovoljavale uvjetima iz natječaja, 7) podatke o vrednovanju prijave natjecatelja prema visini ponuđenog iznosa zakupnine, 8) prijedlog Poglavarstvu za davanje poslovnog prostora u zakup, 9) druge podatke i naznake od značenja za rad Komisije ili za (daljnje) uredno vođenje postupka.

Zapisniku se prilaže lista reda prvenstva iz članka 16. stavak 2. ove Odluke.

Zapisnik potpisuje predsjednik Komisije i zapisničar.

#### Članak 20.

Odluku o izboru najpovoljnijeg natjecatelja u smislu članka 17. ove Odluke donosi Poglavarstvo svojim Zaključkom na osnovi liste reda prvenstva iz članka 16. stavak 2. ove Odluke.

Ako Poglavarstvo ocjeni da ni jedna prijava na natječaj nije povoljna za Poglavarstvo kao zakupodavca, neće izabrati najpovoljnijeg natjecatelja nego će ponoviti natječaj.

Odluka Poglavarstva je konačna.

Zaključak iz stavka 1. ovoga članka sadržava: 1) ime i prezime (naziv) i adresu pravne ili fizičke osobe kojoj se poslovni prostor daje u zakup, 2) opis poslovnog prostora (adresu, površinu, naznaku da li je prostor ureden i drugo), 3) namjena poslovnog prostora, 4) visinu iznosa zakupnine po m<sup>2</sup> prostora mjesečno i drugih obaveza najpovoljnijeg natjecatelja, 5) rok za zaključivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora, 6) druge naznake u skladu sa natječajem i ovom Odlukom.

Zaključak iz stavka 4. ovoga članka objavljuje se na oglasnoj ploči Poglavarstva i dostavlja izabranom najpovoljnijem natjecatelju, te Jedinštvnom upravnom odjelu - u roku od osam (8) dana od dana donošenja odluke o izboru. Ostalim sudionicima natječaja u istom

roku dostavlja se obavijest o rezultatu natječaja, odgovarajuća natječajna dokumentacija i vraća uplaćeni garantni polog.

Ako Poglavarstvo donese Zaključak u smislu stavka 2. ovoga članka, o tome će se u roku od osam (8) dana dostaviti pismenu obavijest svim sudionicima natječaja, s kratkim obrazloženjem i natječajnom dokumentacijom, te će se istovremeno izvršiti povrat uplaćenog garantnog pologa.

#### Članak 21.

Natjecatelj kojemu je dodjeljen poslovni prostor u smislu članka 20. ove Odluke, dužan je zaključiti Ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku određenom Zaključkom Poglavarstva iz članka 20. stavak 4. ove Odluke a ako to ne učini bez naročito opravdanog razloga, gubi pravo na dodjelu tog poslovnog prostora i na povrat uplaćenog garantnog pologa.

Ako natjecatelj iz stavka 1. ovog članka ne zaključi Ugovor o zakupu poslovnog prostora u propisanom roku, ili ako pismeno odustane od zaključivanja Ugovora, pravo na dodjelu toga poslovnog prostora ima natjecatelj koji je na listi prvenstva za taj poslovni prostor na drugom mjestu pod uvjetom da prihvati najpovoljniju utvrđenu cijenu u natječaju.

Nakon zaključivanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz stavka 1. ovoga članka, garantni polog se zakupniku obračunava u zakupninu ili u druge namjene u skladu s Ugovorom o zakupu.

### V. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 22.

Na osnovi zaključka iz članka 20. stavak 1. i 4. ove Odluke Jedinštvni upravni odjel priprema Ugovor o zakupu poslovnog prostora u skladu s ovom Odlukom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, do najviše 10 godina, s time da se može produžiti na pismeni zahtjev za najviše 5 godina.

Pismeni zahtjev za produženje Ugovora o zakupu iz prethodnog stavka zakupnik podnosi Jedinštvnom upravnom odjelu najkasnije tri (3) mjeseca prije isteka roka važenja Ugovora o zakupu.

#### Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se pismeno.

Ugovor o zakupu sadrži: 1) naznaku

ugovornih strana (naziv, sjedište i adresu ugovornih strana, ime i prezime i adresu, JMBG i žiro račun zakupnika - fizičke osobe, odnosno naziv, sjedište i adresu te žiro račun za pravnu osobu), 2) podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresu, mjesto u zgradi, uređenom ili neuređenom prostoru), 3) djelatnost koju će zakupnik obavljati u tome prostoru, te datum početka obavljanja te djelatnosti, 4) odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi te način njihovog plaćanja, 5) iznos zakupnine te način i rokovi plaćanja, 6) rok predaje poslovnog prostora zakupniku, 7) vrijeme na koje je ugovor sklopljen, 8) odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima, 9) odredbu da zakupac bez posebne suglasnosti zakupodavca u zakupljenom poslovnom prostoru ne smije osnivati zajedničku radnju niti ga izdavati u podzakup, 10) obvezu zakupca da uredi poslovni prostor, ako je to bilo određeno Oglasom o natječaju, te uvjeti, obim, način i rokovi za uređenje prostora, 11) odredbu o tome da zakupnik ne smije pristupiti preinakama, obnovi ili rekonstrukciji poslovnog prostora bez suglasnosti zakupodavca, 12) druge naznake i utanačenja ako su dogovorena sa zakupnikom i ako mogu pridonijeti urednom i pravovaljanom ostvarivanju zakupnog odnosa, 13) mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, te potpise i ovjere Ugovornih strana.

Ako dvije ili više osoba u vidu zajedničke radnje obavljaju djelatnost u istome prostoru Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuju sve te osobe odnosno nosioci radnje kao zakupci.

#### Članak 24.

Prije sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavac je dužan pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnog državnog pravobraniteljstva.

Zakupodavac je dužan primjerak Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 25.

Zakupnik ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključivanja Ugovora o zakupu i sastavljanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u njemu prilikom primopredaje (podovi, stropovi, zidovi, instalacije, drvenarija, pročelje i drugo), a

potpisuje ga zakupnik i ovlaštena osoba Jedinственог управног одјела u ime zakupodavca.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora prilaže se Ugovoru o zakupu.

U skladu sa stavkom 2. ovoga članka Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora sastavlja se i onda kad zakupnik napušta poslovni prostor.

### VI. VISINA I NAČIN UTVRĐIVANJA ZAKUPNINE

#### Članak 26.

Za korištenje poslovnim prostorom zakupnik plaća zakupodavcu zakupninu.

Visina zakupnine za korištenje poslovnog prostora datog u zakup utvrđuje se u visini koja je postignuta na javnom natječaju.

Mjesečni iznos zakupnine za svaki pojedini poslovni prostor dobije se množenjem korisne površine poslovnog prostora iskazane u metrima kvadratnim i pripadajuće cijene po metru kvadratnom (m<sup>2</sup>) utvrđene Zaključkom iz članka 20. stavak 4. ove Odluke.

Pod korisnom površinom u smislu prethodnog stavka podrazumijeva se površina koja se dobije izmjerom između zidova poslovne prostorije, uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, galerije i sl.

U korisnu površinu poslovnog prostora ulaze i terase, te drugi otvoreni poslovni prostori, ako se ne nalaze na javno-prometnim površinama i služe obavljanju poslovne djelatnosti.

#### Članak 27.

Za korištenje terasa i drugih otvorenih prostora, kada se koriste kao poslovni prostori, mjesečna zakupnina određuje se u visini od 50% od cijene koja se dobije primjenom članka 26. stavak 2. ove Odluke.

#### Članak 28.

Sredstva ostvarena davanjem u zakup poslovnog prostora na temelju ove Odluke koriste se u skladu s planom i programom iz članka 4. točke 8. ove Odluke te u skladu s drugim odlukama Općinskog vijeća i Poglavarstva.

### VII. PRAVA I OBEVEZE UGOVORNIH STRANA

#### Članak 29.

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom

ugovorom.

Ako zakupodavac 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 30.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u pravilu u stanju u kojem ga zakupnik može početi koristiti za obavljanje ugovorene djelatnosti u skladu s Ugovorom o zakupu.

Smatrat će se da poslovni prostor ispunjava uvjete iz stavka 1. ovoga članka ako ima uređeno krovšte, ožbukane zidove, osiguran dovod i odvod vode, dovod električne energije te odgovarajuću vanjsku stolarsku i bravarsku opremu.

Zakupodavac može zakupniku odobriti ili uvjetovati uređenje poslovnog prostora pod uvjetima uređenim ovom Odlukom.

#### Članak 31.

Zakupniku kojem je dat na korištenje neuređeni poslovni prostor, te je sa zakupodavcem dogovorio (ugovorio) da će o svojem trošku istoga urediti ili da će taj poslovni prostor privesti namjeni, kao i zakupniku koji je, uz pismenu suglasnost zakupodavca, tijekom korištenja poslovnog prostora rekonstruirao, obnovio, adaptirao ili priveo namjeni taj prostor, pripada pravo na povrat uložениh sredstava u skladu s ovom Odlukom.

Pravo na povrat uložениh sredstava iz stavka 1. ovoga članka ima zakupac: 1) tijekom korištenja poslovnog prostora prebijanjem iznosa ugovorene zakupnine, dok traje Ugovor o zakupu odnosno do isplate ugovorenih troškova, 2) nakon predaje poslovnog prostora zakupodavcu - isplatom preostalog neamortiziranog odnosno utvrđenog dijela troškova u skladu s posebnim Ugovorom.

#### Članak 32.

Pravo na povrat sredstava iz članka 33. ove Odluke može se utvrditi: 1) za vodoinstalaterske radove (dovod i odvod vode, sanitarije), 2) za elektroinstalaterske radove (dovod električne mreže), 3) za zidarske radove, 4) za keramičarske radove u sanitarnom čvoru, 5) vanjske stolarske i bravarske radove te 6) druge radove kojima se poslovni prostor uređuje do razine propisanog minimuma normativa i uvjeta za

obavljanje određene djelatnosti.

Zakupnik nema pravo na povrat sredstava koja je uložio radi povećanja udobnosti ili radi uljepšavanja prostora (luksuzni radovi i materijali, radovi iznad minimuma iz prethodnog stavka ovoga članka).

#### Članak 33.

Za rekonstrukciju, adaptaciju ili obnovu poslovnog prostora, odnosno za ulaganje svojih sredstava u poslovni prostor, zakupnik podnosi zahtjev Jedinstvenom upravnom odjelu.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka zakupnik prilaže lokacijsku dozvolu (ako je potrebno) te troškovnik i odgovarajuću tehničku dokumentaciju.

Zahtjev zakupnika iz stavka 1. ovoga članka rješava Poglavarstvo svojim Zaključkom, a na prijedlog Jedinstvenog upravnog odjela.

Poglavarstvo može odbiti zahtjev zakupnika iz stavka 1. ovoga članka protiv kojega vodi upravni ili sudski spor.

#### Članak 34.

Na osnovu Zaključka Poglavarstva iz članka 33. stavak 3. ove Odluke, Jedinstveni upravni odjel priprema Ugovor o uvjetima za rekonstrukciju, obnovu ili adaptaciju poslovnog prostora, koji zaključuju Poglavarstvo i zakupnik.

Ugovor iz stavka 1. ovoga članka sadrži: 1) visinu sredstava koju je Poglavarstvo prihvatilo za povrat zakupniku, 2) rokove u kojima je zakupnik dužan započeti i dovršiti dogovorene radove na uređenju poslovnog prostora, 3) razdoblje (rok) u kojem će zakupnik plaćati smanjenu zakupninu zbog povrata uložениh sredstava i visinu tako smanjene mjesečne zakupnine, odnosno visinu obročne otplate, 4) odredbu o tome da zakupnik gubi pravo na povrat preostalog dijela uložениh sredstava ako prije isteka ugovorenog roka za povrat tih sredstava jednostrano i mimo volje zakupodavca odustane od ovog Ugovora ili otkáže Ugovor o zakupu poslovnog prostora, 5) odredbu o obvezi zakupodavca da zakupniku odjednom isplati preostali dio uložениh sredstava ako mu zakupnik suglasno vrati zakupljeni poslovni prostor, 7) druge odredbe od interesa za zakupodavca i zakupnika te za uredno izvršavanje dogovorenih obveza.

Prije zaključenja Ugovora iz prethodnog stavka, zakupnik ne smije pristupiti radovima iz članka 33. ove Odluke.

**Članak 35.**

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojemu ga je zakupodavac dužan održavati, izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pismeno obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti Ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pismeno obavijestio zakupodavca o potrebi popravka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja osim u slučaju hitnih popravaka.

**Članak 36.**

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

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

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

**Članak 37.**

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Smatra se da je zakupodavac dao suglasnost za preinake iz stavka 1. ovoga članka ako je pismeno obavješten o namjeni izvođenja radova, a o tome se u roku od 30 dana od prijema obavijesti nije pismeno usprotivio.

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

U slučaju iz stavka 3. ovog članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

**Članak 38.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti mjesečni iznos zakupnine utvrđen ugovorom o

zakupu, mjesečno unaprijed, i to najkasnije do 5. dana u mjesecu.

Zakupnik je dužan plaćati zakupniku od dana stjecanja mogućnosti useljenja u poslovne prostorije ako se drukčije ne ugovori.

Useljenje se smatra i pripremanje poslovne prostorije za useljenje, te unosenje inventara u poslovne prostorije.

Ako postoji mogućnost useljenja do 15-tog u mjesecu, zakupnina se obračunava i plaća za puni mjesec, a u protivnom zakupnina se plaća od prvog u idućem mjesecu.

**Članak 39.**

Naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor nisu uračunate u mjesečnu zakupninu u smislu ove Odluke, nego ih zakupnik plaća na osnovi posebnog Rješenja.

Plaćanje naknada iz stavka 1. ovoga članka shodno se odnosi i na vlasnike poslovnih prostora kao i na vlasnike garaža.

**Članak 40.**

Zakupnik može zakupljeni poslovni prostor koristi samo u svrhu, namjenu i na način kako je utvrđeno Ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Za vrijeme trajanja Ugovora o zakupu, zakupnik je dužan redovito održavati poslovni prostor i uređaje u najmu, te podmirivati troškove otklanjanja eventualnih oštećenja poslovnog prostora, zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi kao i troškove popravka zajedničkih uređaja ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovom poslovnom djelatnošću neovisno o tome je li štetu počinio sam ili treća osoba u vezi s njegovom poslovnom djelatnošću.

**Članak 41.**

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

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio ako nije drukčije ugovoreno.

U slučaju prestanka Ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ne može bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije koje je ugradio sam ili o svojem trošku.

**VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU****Članak 42.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje: 1) istekom ugovorenog roka, 2) otkazom zakupodavca ili zakupnika.

**Članak 43.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme i prestaje istekom roka na koji je zaključen.

Važenje ugovora o zakupu nakon isteka roka na koji je zaključen može se produžiti na način propisan člankom 22. ove Odluke.

Ako zakupodavac po isteku ugovora o zakupu poslovnih prostorija na određeno vrijeme, namjerava prekinuti taj Ugovor o tome će pismeno obavijestiti zakupnika, a najkasnije do isteka roka na koji je Ugovor o zakupu zaključen.

Ako se zakupnik ogлуši o pismenu obavijest zakupodavca da do isteka ugovorenog roka isprazni i preda poslovne prostorije, zakupodavac će tužbom nadležnom sudu zahtijevati njihovo ispražnjenje i predaju.

**Članak 44.**

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. zakupodavac zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

**Članak 45.**

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora, bez obzira na ugovorne odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojem ga je dužan predati odnosno održavati.

**Članak 46.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga

ugovorena strana ne izvršava svoje obaveze utvrđene ugovorom, ovom Odlukom ili Zakonom.

**Članak 47.**

Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obaveze zakupnika.

**Članak 48.**

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obaveze zakupodavca.

**IX. PRAVO NA PRIGOVOR****Članak 49.**

Protiv Odluke ili Zaključka zakupodavca zainteresirana osoba može uložiti prigovor Poglavarstvu u roku od 7 dana od primitka te Odluke ili Zaključka.

Odluka Poglavarstva o prigovoru mora biti obrazložena i u pisanom otporku dostavljena podnositelju prigovora u roku od 30 dana od prijema prigovora.

**X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE****Članak 50.**

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (Narodne novine broj 52/71) i Odluke o gospodarenju poslovnim prostorom (Službene novine Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan broj 6/94), bez prethodno provedenog javnog natječaja uskladit će se sa odredbama ove Odluke.

**Članak 51.**

Iznimno iz članka 17. ove Odluke raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja te prihvati iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno ovoj Odluci ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Pored dokaza o ispunjavanju uvjeta natječaja iz članka 9, 10. i 11. ove Odluke, raniji zakupnik mora priložiti dokaz o podmirenju dospjele zakupnine i drugih

troškova vezanih za korištenje poslovnih prostora.

Ako raniji zakupnik, s kojim je sukladno stavku 1. ovoga članka sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora., promjeni namjenu poslovnog prostora protivno članku 8. ove Odluke ili ugovoru o zakupu, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona, a zakupodavac će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Raniji zakupnik koji je ostvario pravo iz stavka 1. a sudjeluje na novom natječaju za isti ili drugi poslovni prostor nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

#### **Članak 52.**

Raniji zakupnik koji nije uspio na natječaju pa je zakupodavac sklopio ugovor o zakupu poslovnog prostora sa drugom osobom, a koji je ulagao svoja sredstva u preuređenje, rekonstrukciju ili adaptaciju poslovnog prostora ima pravo na povrat neamortiziranog dijela uložениh sredstava koje mu je dužan isplatiti novi zakupnik.

Odluku o povratu sredstava iz prethodnog stavka ovoga članka donosi Općinsko poglavarstvo na prijedlog Komisije za procjenu uložениh sredstava na uređenju poslovnog prostora.

Komisiju iz prethodnog stavka ovoga članka imenuje Općinsko poglavarstvo Općine Lupoglav.

#### **Članak 53.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan broj 7/93).

#### **Članak 54.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav, Motovun, Sv. Petar u Šumi i Tinjan.

KLASA: 372-01/99-01/01

URBROJ: 2163/07-02-02-99-2

Lupoglav, 28. travnja 1999.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LUPOGLAV

Predsjednik  
Općinskog vijeća  
Marino Škrlić, v.r.