



REPUBLIKA HRVATSKA  
ISTARSKA ŽUPANIJA  
 GRAD PAZIN  
Gradonačelnica

KLASA: 372-01/25-01/01  
URBROJ: 2163-01-01/01-25-3  
Pazin, 17. siječnja 2025.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA  
n/r Predsjednice

Predmet: Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21.-pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 17. siječnja 2025. godine, donosi

### ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 372-01/25-01/01, URBROJ: 2163-01-04/01-25-2 od 16. siječnja 2025. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup i upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i donošenje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagati će Martina Brajković Mrak, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,  
- Obrazloženje.

Dostaviti:

1. Predsjednici Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove,
3. Pismohrana –ovdje.



Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14., 81/15. i 94/17.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14., 1/18., 5/20. i 4/21.- pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o davanju poslovnog prostora u zakup**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Pazina.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Grad Pazin ima upisano pravo raspolaganja i korištenja odnosno na poslovne prostore u izvanknjižnom vlasništvu Grada Pazina.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada Pazina.

U smislu ove Odluke zakupodavac je Grad Pazin (u daljnjem tekstu: zakupodavac), a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

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

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom zakupodavca upravlja gradonačelnik Grada Pazina (u daljnjem tekstu: gradonačelnik).

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom, u skladu sa odredbama ove Odluke, gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela nadležnog za imovinu (u daljnjem tekstu: nadležni upravni odjel):

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o promjeni ili dopuni namjene poslovnog prostora,
- imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pazina (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo),
- raspisuje natječaj za zakup poslovnog prostora,
- određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
- odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude,
- sklapa ugovor o zakupu,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom nakon isteka ugovora o zakupu, u skladu sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke,
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
- odlučuje o ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- odlučuje o zajedničkom zakupu i podzakupu,
- odlučuje o prijenosu i prestanku zakupa poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i upravljanja poslovnim prostorom.

U slučaju nastupanja posebnih okolnosti koje podrazumijevaju događaj ili određeno stanje koje se nije moglo predvidjeti i na koje se nije moglo utjecati, a koje ugrožava život i zdravlje građana, imovinu veće vrijednosti, znatno narušava okoliš, narušava gospodarsku aktivnost ili uzrokuje znatnu gospodarsku štetu, Gradonačelnik Grada Pazina može svojim zaključkom utvrditi posebne mjere, vrijeme na koje se iste odnose kao i način njihove provedbe, u odnosu na obvezu plaćanja zakupnine.

### **Članak 3.**

Gradonačelnik na mandat od četiri (4) godine imenuje Povjerenstvo koje se sastoji od predsjednika i dva (2) člana.

Povjerenstvo, u skladu sa ovom Odlukom, provodi postupak natječaja odnosno prikupljanja pisanih ponuda, razmatra ih, utvrđuje njihovu valjanost, utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, vodi zapisnik o svom radu koji dostavlja gradonačelniku zajedno sa prijedlogom najpovoljnijeg ponuditelja.

Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika i Povjerenstvo obavlja nadležni upravni odjel.

## **II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

### **Članak 4.**

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda uzatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: natječaj).

Natječaj raspisuje gradonačelnik.

Natječaj se objavljuje na mrežnim stranicama i na oglasnoj ploči zakupodavca.

Dan objave natječaja na oglasnoj ploči smatra se danom objave.

Natječaj mora biti objavljen najmanje osam (8) dana.

### **Članak 5.**

Odredba članka 4. stavka 1. ove Odluke ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno zakupodavac i Republika Hrvatska, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu zakupodavca i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinihgrađana.

U slučajevima iz prethodnog stavka zakupnina se utvrđuje na način da ista ne može biti niža od početne zakupnine iz članka 23. ove Odluke.

### **Članak 6.**

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet (5) godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je ugovoreni iznos zakupnine veći od početne zakupnine iz članka 23. ove Odluke za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji sa zakupodavcem ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovoga članka dužan je najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen podnijeti pisani zahtjev zakupodavcu, a zakupodavac je dužan najkasnije 45 (četrdeset i pet) dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovoga članka ili ako zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

### **Članak 7.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u pravilu na rok od pet (5) godina.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu može se sklopiti u trajanju dužem od pet (5) godina a najduže do deset (10) godina, u slučajevima kada se ocijeni da je to u interesu i cilju općeg, socijalnog i gospodarskog napretka, a o čemu Zaključkom odlučuje gradonačelnik, po zahtjevu zakupnika, a na prijedlog upravnog odjela u čiju nadležnost spada djelatnost predmetnog zakupnika.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora iz članka 5. i 6. ove Odluke zakupodavac odlukom izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 3. ovog članka, ugovor o zakupu će se otkazati, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog otkaza.

### **Članak 8.**

Tekst natječaja sadržava sljedeće:

1. identifikaciju, namjenu, površinu i energetske razred poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. rok za podnošenje pisanih ponuda,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine (bez PDV-a) za poslovni prostor za koji se natječe s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da iz bilo kojeg razloga ne sklopi ugovor o zakupu; ponuditeljima koji nisu uspjeli u natječaju garantni plog se vraća, bez prava na kamatu, u roku od osam (8) dana od dana donošenja odluke o izboru; sklapanjem ugovora o zakupu garantni plog se uračunava u zakupninu,
6. odredbu da na natječaju ne smije sudjelovati ponuditelj koji je u sporu sa zakupodavcem pred državnim tijelima ili za kojeg je na dan objave natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema državnom proračunu i proračunu zakupodavca, osim ako je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza,
7. odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje redovnog plaćanja zakupnine i povrata poslovnog prostora, dostaviti javnobilježnički ovjerenu običnu zadužnicu u visini šestomjesečne visine ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost (PDV),
8. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan dati izjavu da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, da preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan održavati, da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva sa osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,
9. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava,
10. obavijest o mogućnosti razgledavanja poslovnog prostora,
11. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrdi gradonačelnik.

#### **Članak 9.**

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadržava sljedeće:

- osobne podatke ponuditelja, prebivalište i državljanstvo (za fizičku osobu), podatke o obrtu za obrtnika odnosno naziv tvrtke i sjedište (za pravnu osobu), osobni identifikacijski broj (OIB), kontakt broj te adresa elektroničke pošte,
- naznaka rednog broja poslovnog prostora iz natječaja na koji se odnosi ponuda,
- djelatnost koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno koji ne može biti manji od početnog iznosa zakupnine po m<sup>2</sup>,
- naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa,
- dokaz da je ponuditelj uplatio garantni polog,
- druge isprave i dokaze u skladu sa uvjetima iz objavljenog natječaja.

#### **Članak 10.**

Ponuda iz članka 9. ove Odluke podnosi se do roka utvrđenog u natječaju, osobno ili poštom u zatvorenoj omotnici na adresu: Grad Pazin, Družbe Sv. Ćirila i Metoda 10, 52000 Pazin, s naznakom „ne otvarati – prijava na natječaj za zakup poslovnog prostora“.

Otvaranje pristiglih ponuda obavlja Povjerenstvo te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u natječaju. Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja odbacuju se kao neprihvatljive.

Zakašnjele ili nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos zakupnine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude jednak najviši iznos zakupnine za isti poslovni prostor, najpovoljniji ponuditelj će se između njih odrediti pismenim javnim nadmetanjem pred Povjerenstvom.

#### **Članak 11.**

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj ponudi na natječaj za navedeni poslovni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

#### **Članak 12.**

O izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odlučuje gradonačelnik.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan (1) ponuditelj.

Gradonačelnik zadržava pravo da po provedenom natječaju ne izvrši izbor odnosno da natječajponišti djelomično ili u cijelosti bez posebnog obrazloženja.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude odnosno o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se osobno, preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom svim ponuditeljima u roku od osam (8) dana od dana donošenja odluke.

#### **Članak 13.**

S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora u pisanom obliku koji sadržava sljedeće:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj (OIB) ugovornih strana,
2. naznaku odluke o izboru,
3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina

poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),

4. naznaku djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

5. iznos mjesečne zakupnine,

6. odredbu da se na iznos mjesečne zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost (PDV) ukoliko zakupnik nije oslobođen plaćanja istog,

7. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu ukoliko nije drugačije ugovoreno,

8. rok za predaju poslovnog prostora zakupniku,

9. rok na koji je ugovor sklopljen,

10. odredbe o otkazu i prestanku ugovora o zakupu,

11. odredbu da zakupnik preuzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti mogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti o vlastitom trošku, da ga je dužan redovito održavati te da se odriče prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru bez sklopljenog ugovora o investicijskom ulaganju odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga,

12. odredbu da zakupnik ne smije vršiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,

13. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika u poslovnom prostoru

14. odredbu da je zakupnik dužan u poslovnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara u skladu s pozitivnim propisima,

15. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalno tehničke uvjete (MTU) te da zakupodavac ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru,

16. odredbu da je zakupnik dužan obavijestiti zakupodavca o statusnim promjenama odnosno izmjeni bilo kojeg statusnog registarskog podatka odmah, a najkasnije u roku od osam (8) dana od promjene,

17. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne suglasnosti zakupodavca,

18. odredbu o osiguranju plaćanja zakupnine,

19. ovršnu klauzulu,

20. odredbu o načinu korištenja zajedničkih uređaja i prostorija,

21. odredbu o obvezi plaćanja komunalne naknade i naknade za uređenje voda te svih ostalih režijskih troškova vezanih uz korištenje poslovnog prostora (troškove utrošene vode, električne energije, odvoza otpada i slično), na temelju posebnih računa davatelja usluga po njihovom dospijeću,

22. odredbu o mjesnoj nadležnosti stvarno nadležnog suda u Pazinu, u slučaju spora između ugovornih strana,

23. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

24. drugo od značaja za ugovor.

U slučajevima iz članka 5. i 6. ove Odluke ne primjenjuje se točka 18. stavka 1. ovog članka.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je ugovor o zakupu potpisati u roku od osam (8) dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime zakupodavca potpisuje gradonačelnik ili osoba koju on ovlasti.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu podnijeti na solemnizaciju javnom bilježniku te snositi javnobilježničke troškove.

#### **Članak 14.**

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku iz članka 13. stavka 3. ove Odluke ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

Smatra se da je najpovoljniji ponuditelj odustao od sklapanja ugovora ukoliko do roka za potpis ugovora ne dostavi propisano sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u ponudi.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora, Povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuditelja na sklapanje ugovora pod uvjetom prihvaćanja najpovoljnije ponude.

### **III. PRIENOS ZAKUPA, ZAMJENA ZAKUPA, ZAJEDNIČKI ZAKUP, PODZAKUP, PROMJENA (DOPUNA) NAMJENE**

#### **Članak 15.**

Zakup ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

Nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu odnosno pravni slijednici, stupaju u prava i obveze zakupnika pod uvjetom da se dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda, rješenje nadležnog upravnog tijela, rješenje o nasljeđivanju i sl.) i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora.

#### **Članak 16.**

Gradonačelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika.

Gradonačelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući poslovni prostor.

Zakupnina za zamijenjeni poslovni prostor određuje se razmjerno veličini zamijenjenog poslovnog prostora u odnosu na ranije korišteni poslovni prostor.

#### **Članak 17.**

Gradonačelnik može odobriti zajednički zakup.

Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

Svi zajednički zakupnici solidarno odgovaraju za obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkáže jedan ili više zakupnika, drugi zakupnici iz ugovora imaju pravo zakupiti cijeli poslovni prostor.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovorse smatra raskinutim za sve zakupnike.

#### **Članak 18.**

Gradonačelnik može, na zahtjev zakupnika, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup.

Zakupnik i podzakupnik samostalno reguliraju međusobne odnose.

Zakupnik je dužan jedan primjerak ugovora o podzakupu dostaviti zakupodavcu.

Prestankom ugovora o zakupu prestaje i ugovor o podzakupu. Podzakupnik ne stupa u pravni položaj zakupnika.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno kojije po bilo kojoj pravnoj osnovi poslovni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se otkazati.

#### **Članak 19.**

Gradonačelnik može odobriti promjenu (dopunu) obavljanja ugovorene djelatnosti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za dopunu djelatnosti,
  - prihvati povećanje visine zakupnine utvrđene za novu djelatnost.
- Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

#### **Članak 20.**

U slučajevima iz članka 15. do članka 19. ove Odluke sklopit će se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora ili dodatak ugovoru o zakupu poslovnog prostora.

#### **Članak 21.**

U slučaju statusnih promjena odnosno izmjena bilo kojeg statusnog registarskog podatka zakupnika, isti je dužan o tome odmah obavijestiti zakupodavca.

U slučaju izmjene sjedišta zakupnika, isti je dužan odmah obavijestiti zakupodavca po upisu te izmjene u odgovarajući registar. U nedostatku takve obavijesti smatrat će se da je uredna dostava ona koja je izvršena na adresu iz ugovora o zakupu.

U načelu, stranke svoja obvezna priopćenja dostavljaju po pravilima osobne dostave koji se smatraju valjanima.

### **IV. ZAKUPNINA**

#### **Članak 22.**

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan ponuditelj, gradonačelnik može za sljedeće natječe umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

#### **Članak 23.**

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se po m<sup>2</sup> korisne površine, umnoškom koeficijenta zone u kojoj se poslovni prostor nalazi, koeficijenta namjene (djelatnosti) koja se u poslovnom prostoru obavlja i vrijednosti boda koju utvrđuje gradonačelnik.

Odluku o visini vrijednosti boda donosi gradonačelnik zaključkom u pravilu svake dvije (2) godine, a po potrebi (zahtjevi tržišta) i češće.

Ukoliko zbog promjene vrijednosti boda dođe do povećanja ugovorne zakupnine, zakupniku će se pisanim putem ponuditi sklapanja dodatka ugovoru.

Ukoliko zakupnik u roku osam (8) dana ne prihvati dodatak ugovoru iz stavaka 3. ovog članka, ugovor će se otkazati.

#### **Članak 24.**

Korisnom površinom poslovnog prostora smatra se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva. Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom između zidova prostorija, uključujući izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.



### **Članak 25.**

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor dobiva se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i početne zakupnine utvrđene u skladu sa člankom 23. ove Odluke.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu do desetoga dana u mjesecu zatekući mjesec ukoliko nije drugačije ugovoreno.

Na iznos zakupnine iz prethodnog stavka obračunava se porez na dodanu vrijednost (PDV) ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istoga.

Na dospjele, a nenaplaćene iznose zakupnine zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunavaju se režijski troškovi (grijanje, električna energija, voda, telefon, odvoz smeća i dr.) niti druga davanja i porezi.

### **Članak 26.**

Ovisno o pogodnostima položaja koje ima poslovni prostor utvrđuju se sljedeće zone i koeficijenti:

#### **- ZONA I. – koeficijent 20.**

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u ulicama 25. rujna, Dinka Trinajstića, Bože Milanovića i Prolaz Jože Šurana.

#### **- ZONA II – koeficijent 10.**

Obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u ulicama: Trg Male fontane, Franine i Jurine, Prolaz Vincenta od Kastva, Velog Jože, Stari trg, Družbe Sv. Ćirila i Metoda, Matka Brajše Rašana, Narodnog doma, Prolaz Ernesta Jelušića, Prolaz Frane Matejčića, Prolaz Otokara Keršovanija i Šetalište Pazinske gimnazije.

#### **- ZONA III – koeficijent 5.**

Obuhvaća poslovne prostore u svim ostalim ulicama na gradskom području Grada Pazina.

#### **- ZONA IV – koeficijent 2.**

Obuhvaća poslovne prostore u svim ostalim naseljima na području Grada Pazina.

### **Članak 27.**

Ovisno o namjeni (vrsti djelatnosti) koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

#### **GRUPA I. – koeficijent 3,5**

- ugostiteljski objekti: restoran, gostionica, zdravljak, zalogajnica, pečenjarnica, pizzeria, bistro, slastičarnica, objekt brze prehrane, kavana, caffe bar, pivnica, buffet, krčma, konoba, disco i noćni bar,

- novčarski objekti: banka, mjenjačnica, osiguravajuće društvo, turistička i putnička agencija, igre na sreću,

- proizvodnja i prodaja predmeta od zlata, filigran,

#### **GRUPA II. – koeficijent 3,0**

- trgovina: prehrambenih proizvoda, butici, cvjećarne,

- uredski prostori (osim iz grupe I.),

#### **GRUPA III. – koeficijent 2,58**

- poslovni prostori poduzetničkog inkubatora

#### **GRUPA IV. – koeficijent 2,5**

- ostala trgovina (osim trgovine iz grupe II.),

#### **GRUPA V. – koeficijent 2,0**

- obrtničke i osobne usluge,

- proizvodne djelatnosti

#### **GRUPA VI. – koeficijent 1,5**

- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja,

- druge društvene djelatnosti ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove,

- skladišni prostori,

#### **GRUPA VII. – koeficijent 1,0**

- kancelarijski prostori tijela lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove,
- umjetnički ateljei.

#### **V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

##### **Članak 28.**

Zakupnik mora koristiti poslovni prostor u skladu sa ugovorenom namjenom i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan zakupodavcu u svako doba dopustiti pregled poslovnog prostora u svrhu utvrđivanja stanja kao i načina korištenja poslovnog prostora.

##### **Članak 29.**

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed najranije danom solemnizacije ugovora o zakupu i dostave sredstva osiguranja plaćanja, ako je ugovoreno.

Zakupnik je dužan, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, presliku ugovora o zakupu odmah dostaviti isporučiteljima javnih usluga radi sklapanja posebnih ugovora o isporuci javnih usluga.

##### **Članak 30.**

Zakupnik ima pravo korištenja zajedničkih uređaja te zajedničkih usluga na temelju posebnog sporazuma (ugovora) s drugim korisnicima, davateljima usluga ili upraviteljem zgrade.

##### **Članak 31.**

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i uređaja u njemu.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti otklanjanje eventualnih oštećenja poslovnog prostora i uređaja u njemu kao i zajedničkih dijelova i uređaja zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi ako oštećenja na njima nastanu u vezi s njegovim korištenjem poslovnog prostora.

##### **Članak 32.**

Zakupnik je dužan ishoditi od zakupodavca pisanu suglasnost prije započinjanja bilo kakvih radova vezanih uz poslovni prostor koji prelaze okvire tekućeg održavanja (neamortizirana ulaganja), a koja ne spadaju u investicijsko ulaganje.

Ukoliko zakupnik smatra da postoji potreba za investicijskim ulaganjem, isti može dostaviti zahtjev s popratnom dokumentacijom (plan ulaganja, troškovnik), koji se dostavlja na nadležno postupanje upravnom odjelu za gradnju, a koji predlaže donošenje odluke o opravdanosti i visini ulaganja, nakon čega gradonačelnik o istom donosi zaključak.

U slučajevima kada je investicijsko ulaganje opravdano, između zakupnika i zakupodavca sklopit će se Ugovor o investicijskom ulaganju, a kojim će se regulirati međusobni odnosi.

Ugovor iz stavka 3. ovog članka mora sadržavati odredbu o visini iznosa ulaganja koje će podmiriti zakupodavac, kao i rok izvršenja ulaganja.

##### **Članak 33.**

Zakupodavac snosi troškove pričuve i investicijskog održavanja poslovnog prostora osim ako ugovorom nije drugačije određeno.

##### **Članak 34.**

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ili potpuno ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik može plaćati zakupninu umanjenju do 30%, odnosno do 50%.

Odluku iz stavaka 1. ovog članka donijeti će gradonačelnik Zaključkom, po zahtjevu zakupnika, a na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

#### **Članak 35.**

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Prilikom primopredaje poslovni prostor se obvezno fotografira.

#### **Članak 36.**

Ugovorne strane su obvezne međusobne sporove koji nastanu u svezi zakupnog odnosa rješavati sporazumno, a ukoliko ne postignu sporazum spor će rješavati pred nadležnim sudom u Pazinu.

### **VI. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 37.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati:

1. istekom ugovorenog roka,
2. otkazom zakupodavca ili zakupnika,
3. sporazumom zakupodavca i zakupnika.

#### **Članak 38.**

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je zaključen.

Zakupnik je dužan u roku od osam (8) dana od prestanka ugovora o zakupu po ovoj osnovi, predati u posjed zakupodavcu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

#### **Članak 39.**

Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez posebnog obrazloženja.

Otkazni rok iznosi dva (2) mjeseca ako se stranke drugačije ne dogovore.

#### **Članak 40.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju ugovora i otkaznom roku:

1. ako zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru o zakupu ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave pisane opomene zakupodavca,
3. ako zakupodavac, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti poslovni prostor koji koristi zakupnik,
4. ako zakupnik zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora da u podzakup bez potrebne suglasnosti,
5. ako zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
6. ako se poslovni prostor mora rušiti ili zatvoriti radi dotrajalosti ili zbog urbanističkih razloga,
7. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora koji prelaze okviru tekućeg održavanja,
8. ako zakupnik bez odobrenja zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti ili na drugi nezakonit način raspolaže poslovnim prostorom,
9. u drugim slučajevima utvrđenim odlukom od strane zakupodavca.

Zakupnik je dužan u roku od 15 (petnaest) dana od dostave otkaza predati poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u posjed zakupodavcu.

#### **Članak 41.**

Sporazumom zakupodavca i zakupnika ugovor o zakupu poslovnog prostora može prestati u svako doba.

Stranka koja traži raskid ugovora dužna je drugoj strani dati pisanu izjavu (zahtjev) o tome.

Stranke sporazumno određuju rok do kojeg se mora predati ili primiti ispražnjen poslovni prostor.

#### **Članak 42.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u ispravnomstanju uvažavajući pogoršanje poslovnog prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovnog korištenja.

Nakon prestanka zakupa zakupnik ne smije bez odobrenja zakupodavca odstraniti ugrađene instalacije i uređaje koje je ugradio sam ili o svom trošku ako se time oštećuje poslovni prostor.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan kod isporučitelja javnih usluga odjaviti korištenje istih.

### **VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 43.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“ broj 42/19. i 11/20.).

#### **Članak 44.**

Povjerenstvo iz članka 3. ove Odluke neće se imenovati do isteka mandata Komisije za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup imenovanoj Odlukom o imenovanju Komisije za provedbu natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“, broj 35/23.).

#### **Članak 45.**

Ova se Odluka ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest (6) mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti neposredno lokalna samouprava zakupodavca.

#### **Članak 46.**

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni na temelju Odluke o davanju poslovnog prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“ broj 42/19. i 11/20.) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka njihovog važenja.

#### **Članak 47.**

Do stupanja na snagu vrijednosti boda iz članka 23. stavak 2. ove Odluke koju utvrđuje gradonačelnik, ostaje na snazi vrijednost boda utvrđena Zaključkom Gradskog poglavarstva Grada Pazina KLASA:372-01/08-01/08, URBROJ:2163/01-02-01-08-3 od 18. ožujka 2008. godine.

**Članak 48.**

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA**

Predsjednica  
Gradskog vijeća  
***Enna Peroš***



## **OBRAZLOŽENJE**

### **Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora**

#### **RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE**

U Gradu Pazinu na snazi je Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup, „Službene novine Grada Pazina“ broj 42/19. i 11/20.). S obzirom da je od donošenja iste proteklo više godina, u praksi su uočene situacije koje je potrebno jasnije ili drugačije definirati, a ukazala se i potreba usklađenja sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24.)

#### **PРАВNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE**

Pravna osnova za donošenje je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 65/15., 112/18. i 123/24.), a koji definira da su jedinice lokalne samouprave svojom odlukom dužne definirati kriterije vezene za određivanje zakupnine, kao i uvjete i postupak javnog natječaja i sl.

#### **PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM**

U odnosu na postojeću Odluku, a s obzirom na usklađenje sa Zakonom učinjeno je sljedeće:

- dodana je odredba da se Odluka primjenjuje i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada
- skraćeni je rok u kojem je zakupnik dužan podnijeti pismeni zahtjev za sklapanje novog ugovora, sa 120 na 60 dana, a samim tim skraćen je i rok za zakupodavca, sa 90 na 45 dana za davanje pisane ponude za sklapanje novog ugovora
- dodana je odredba koja se odnosi na izmjene kriterija za određivanje visine zakupnine, naime ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora zakupodavac odlukom izmijeni kriterije visina zakupnine iz ugovora uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, a ukoliko zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu ugovor o zakupu će se otkazati, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog otkaza.
- Iz odluke o zakupu maknute su garaže i garažna mjesta
- Uvedana mogućnost umanjenja zakupnine do 30% ukoliko je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova

U odnosu na postojeću odluku, a na prijedlog nadležnog odjela koji provodi Odluku predlažu se sljedeće izmjene:

- iznimka u roku sklapanja ugovora, naime Odlukom je predviđeno sklapanje ugovora o zakupu na 5 godina, prijedlog je odjela da se isti može sklopiti i na najdulje 10, i to u slučajevima kada se ocijeni da je to u interesu i cilju općeg, socijalnog i gospodarskog napretka, a o čemu Zaključkom odlučuje gradonačelnik, po zahtjevu zakupnika, a na prijedlog upravnog odjela u čiju nadležnost spada djelatnost predmetnog zakupnika
- smanjenje kruga potencijalnih prijavitelja, naime, sada je predviđeno da se natjecati ne smiju oni koju su u sudskom sporu sa poslodavcem, a predlaže se da ne smiju sudjelovati svi oni koji su u bilo kakvom sporu pred državnim tijelima sa zakupodavcem
- predlaže se da se, radi olakšane komunikacije u pisanoj ponudi navodi kontakt telefon i e-mail, da dostava može biti osobna ili putem pošte, a da se o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji mogu obavijestiti osobno, preporučenom pošiljkom ili elektroničkim putem

- Pojašnjene su određene stvari vezano uz sam ugovor o zakupu
- Definirana je procedura u slučaju statusnih ili drugih promjena (rokovi obavještanja, izmjena/novi ugovor)
- Uvedeno je pravilo da gradonačelnik, kao izvršno tijelo, odluku o visini vrijednosti boda donosi u pravilu svake dvije (2) godine, a po potrebi (zahtjevi tržišta) i češće
- Definirano je što se odnosi na tekuće održavanje, kada je potrebna suglasnost zakupodavca, što je to investicijsko ulaganje, te procedura i obvezni sadržaj ugovora
- Definirana je procedura u slučaju smanjenja zakupnine zbog radova

Osim toga, umjesto konkretnog naziva upravnog odjela isti je naveden je kao upravni odjel nadležan za imovinu, uvedena je rodna ravnopravnost, terminologija je osuvremenjena i usklađena, primjerice pojam „natjecatelj“, zamijenjen pojmom „ponuditelj“, a tekst je uređen u skladu s nomotehničkim pravilima

#### **FINANCIJSKA SREDSTVA**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU**

**I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE**