

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 30. Statuta Općine Kaptol („Službeni glasnik Općine Kaptol“ broj 02/21 i 06/22), Općinsko vijeće Općine Kaptol, na svojoj 6. sjednici održanoj 10. ožujka 2026. godine, donijelo je

ODLUKU

o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kaptol

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Kaptol, način raspisivanja i provođenja javnog natječaja, prava i obveze zakupodavca i zakupnika, sklapanje i prestanak ugovora o zakupu te druga pitanja u vezi sa zakupom poslovnih prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta u vlasništvu Općine Kaptol namijenjeni obavljanju gospodarske ili druge dopuštene djelatnosti.

Članak 3.

Poslovnim prostorima u vlasništvu Općine Kaptol upravlja općinski načelnik putem Jedinog jedinog upravnog odjela Općine Kaptol.

II. DAVANJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

Članak 4.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno od stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor može se dati u zakup neposrednom pogodbom u slučajevima propisanim zakonom.

Članak 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora donosi općinski načelnik.

Odlukom iz stavka 1. ovog članka imenuje se i Povjerenstvo za provedbu natječaja.

Članak 6.

Povjerenstvo za provedbu natječaja ima tri člana.

Povjerenstvo provodi postupak natječaja, otvara ponude, ocjenjuje ponude i daje prijedlog općinskom načelniku za donošenje odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 7.

Javni natječaj objavljuje se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Općine Kaptol. Po potrebi se može objaviti i u tiskovnom mediju.

Članak 8.

Javni natječaj sadrži osobito:

- podatke o poslovnom prostoru
- namjenu poslovnog prostora
- površinu prostora
- početni iznos zakupnine
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
- rok za podnošenje ponuda
- način podnošenja ponuda
- popis dokumentacije koju ponuditelj mora priložiti
- odredbu o pravu prvenstva
- vrijeme i mjesto otvaranja ponuda.

Članak 9.

Ponuda za natječaj mora sadržavati:

- podatke o ponuditelju
- dokaz o registraciji djelatnosti
- ponuđeni iznos zakupnine
- potvrdu o nepostojanju duga prema Općini Kaptol
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga
- drugu dokumentaciju propisanu natječajem.

Članak 10.

Početni iznos zakupnine po kvadratnom metru utvrđuje Općinsko vijeće zasebnom Odlukom. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja ispunjava uvjete natječaja i sadrži najvišu ponuđenu cijenu zakupnine.

Ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos zakupnine, prednost ima ponuditelj koji ostvaruje pravo prvenstva prema posebnim propisima.

Ako takvog ponuditelja nema, izbor se obavlja javnim izvlačenjem.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 11.

Na temelju odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja općinski načelnik sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora. Ugovor se sklapa u roku 30 dana od dana donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Protiv odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred nadležnim upravnim sudom.

Članak 12.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor mora sadržavati:

- podatke o ugovornim stranama
- opis poslovnog prostora
- djelatnost koja će se obavljati
- iznos zakupnine
- rok plaćanja zakupnine
- vrijeme trajanja zakupa
- prava i obveze ugovornih strana
- uvjete otkaza ugovora.

Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 godina.

Članak 14.

Zakupnik ne smije poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

V. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 15.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika i u skladu s ugovorom o zakupu.

Članak 16.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora te troškove komunalnih i drugih usluga vezanih uz korištenje poslovnog prostora.

Članak 17.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti zakupodavca vršiti preinake poslovnog prostora.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 18.

Ugovor o zakupu prestaje:

- istekom vremena na koje je sklopljen
- sporazumom ugovornih strana
- otkazom ugovora
- raskidom ugovora
- u drugim slučajevima propisanim zakonom.

Članak 19.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu osobito ako:

- zakupnik ne plaća zakupninu
- koristi prostor protivno ugovoru
- daje prostor u podzakup bez suglasnosti.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Na pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 21.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kaptol (Službeni glasnik Općine Kaptol br. 1/15).

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Općine Kaptol“.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KAPTOL

KLASA: 024-03/26-01/1
URBROJ: 2177-5-1-26-14
Kaptol, 10. ožujka 2026.

.

PREDSJEDNIK:

Mile Pavičić, ing. v.r.