

Na temelju članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) te članka 17. Statuta Općine Pisarovina ("Službeni glasnik Općine Pisarovina" broj 3/18, 3/20 i 1/21), postupajući po Zahtjevu za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme (KLASA: 372-03/25-01/1, URBROJ: 01-25-1) od dana 15.01.2025. godine, Općinsko vijeće Općine Pisarovina na svojoj 32. sjednici održanoj dana \_\_.02.2025. godine donosi sljedeću

**ODLUKU**  
**o davanju u zakup poslovnog prostora**  
**u vlasništvu Općine Pisarovina**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom odobrava se davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pisarovina ukupne površine 31,22 m<sup>2</sup> (jedna prostorija površine 16,40 m<sup>2</sup> i jedna prostorija površine 14,82 m<sup>2</sup>), obje u prizemlju zgrade Općine Pisarovina na adresi Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina (k.č.br. 1638, k.o. Pisarovina II, z.k.ul.br. 1638).

Prostor iz stavka prvog ove Odluke daje se u zakup trgovačkom društvu VG Vodoopskrba d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju, OIB: 62462242629, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 45, 10410 Velika Gorica, a čiji je jedan od osnivača Općina Pisarovina.

Prostor iz stavka prvog ove Odluke daje se za potrebe obavljanja redovite djelatnosti društva VG Vodoopskrba d.o.o.

**Članak 2.**

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke daje se u zakup bez provođenja javnog natječaja, sukladno članku 6. stavku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

**Članak 3.**

Zakupnina za poslovni prostor određuje se u iznosu od 50,00 EUR mjesečno. Plaćanje zakupnine vršit će se mjesečno, do 10. dana u mjesecu, na račun Općine Pisarovina br. HR0823900011833100004 – Hrvatska poštanska banka d.d.

U zakupninu iz stavka prvog ovog članka uračunata je naknada za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

**Članak 4.**

Ovlašćuje se općinski načelnik za zaključenje ugovora o zakupu poslovnog prostora s zakupnikom, uz poštivanje odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Ugovor o zakupu sklapa se na neodređeno vrijeme.

**Članak 5.**

Zakupnik se obvezuje koristiti poslovni prostor u skladu s njegovom namjenom i odredbama ugovora. Bilo kakva prenamjena prostora ili podzakup nije dopušten bez prethodne suglasnosti Općine Pisarovina.

**Članak 6.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u "Službenom glasniku Općine Pisarovina".

**Obrazloženje**

Općina Pisarovina je dana 15.01.2025. godine zaprimila Zahtjev za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme (KLASA: 372-03/25-01/1, URBROJ: 01-25-1) upućen od strane VG Vodoopskrba d.o.o., Ulica kneza Ljudevita Posavskog 45, 10451 Velika Gorica, OIB: 62462242629. Kako je iz samog Zahtjeva razvidno, temeljem nastale statusne promjene pripajanja i prijenosa cjelokupne imovine te svih pripadajućih prava i obveza s pripojenog društva Vode Pisarovina

d.o.o., Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 75999696999, ukazala se potreba korištenja poslovnog prostora na području Općine Pisarovina za obavljanje djelatnosti društva VG Vodoopskrba i to dvije prostorije u poslovnoj zgradi na adresi Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina.

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24; dalje u tekstu: Zakon), člankom 6. stavak 1. propisano je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, daju u zakup javnim natječajem. Stavkom 6. istog članka propisano je da se iznimno, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa bez javnog natječaja, kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područje (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati. Obzirom kako se u predmetnom slučaju sklapa ugovor o zakupu između jedinice lokalne samouprave i pravne osobe u njenom vlasništvu, ispunjeni su uvjeti iz predmetnog članka.

Člankom 4. Zakona propisano je da se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom o zakupu, te da se isti ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Podnositelj zahtjeva je uz Zahtjev dostavio i Potvrdu Ministarstva financija, Porezna uprava – Područni ured Zagrebačke županije, ispostava Velika Gorica (KLASA: 034-04/25-10/226, URBROJ: 513-07-22-02-25-2) od dana 15.01.2025. godine u kojem je vidljivo da nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.

Člankom 4. stavak 3. Zakona propisano je kako ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

KLASA:

URBROJ:

U Pisarovini, dana \_\_.02.2025. godine

**PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA**

**Tomo Smolković**



Na temelju Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pisarovina (Službene novine Općine Pisarovina br. \_\_\_/25)-----

**OPĆINA PISAROVINA**, Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina, OIB: 36826343679, koje zastupa načelnik Tomo Kovačić (dalje u tekstu: *Zakupodavac*)-----

I-----

**VG VODOOPSKRBA d.o.o.**, Ulica kneza Ljudevita Posavskog 45, 10410 Velika Gorica, OIB: 62462242629, koje zastupa direktor Krunoslav Višić, ing. građ. (dalje u tekstu: *Zakupnik*)-----

Dana \_\_\_ 2025. godine sklapaju idući-----

## -----**UGOVOR**-----

### -----**O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**-----

#### -----**Članak 1.**-----

- (1) Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je predmet ovog Ugovora zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pisarovina, na adresi Trg hrvatskih velikana 1, 10451 Pisarovina (k.č.br. 1638, k.o. Pisarovina II, z.k.ul.br. 1638), prostor u prizemlju poslovne zgrade koji se sastoji od dvije poslovne prostorije ukupne površine 31,22 m<sup>2</sup> (jedna površine 16,40 m<sup>2</sup> i jedna prostorija površine 14,82 m<sup>2</sup>). --
- (2) Prostor iz stavka 1. ovog članka daje se na korištenje za potrebe obavljanja djelatnosti društva VG Vodoopskrba d.o.o. Ugovorne strane su suglasne da zakupac u prostoru iz stavka 1. ovog ugovora, ne smije obavljati druge djelatnosti bez izričitog pismenog pristanka zakupodavca.-----

#### -----**Članak 2.**-----

- (1) Ugovorom o zakupu obvezuje se zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu zakupninu.-----
- (2) Zakupnina iz stavka 1. ovog članka određuje se u iznosu od 50,00 EUR mjesečno. Plaćanje zakupnine vršit će se mjesečno, do 10. dana u mjesecu, na račun Općine Pisarovina br. HR0823900011833100004 – Hrvatska poštanska banka d.d.-----
- (3) U zakupninu iz stavka 2. ovog članka uračunata je naknada za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.-----

#### -----**Članak 3.**-----

- (1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor danom sklapanja ovog Ugovora.-----
- (2) Potpisom Ugovora o zakupu, Zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju, da je suglasan da će, u slučaju potrebe, prostor urediti o vlastitom trošku te se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstvo bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca), odnosno Zakupnik nema pravo na povrat ulaganja u prostor po bilo kojoj osnovi osim ako to nije izričito definirano dodatkom Ugovoru.-----

#### -----**Članak 4.**-----

- (1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.-----
- (2) 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.-----
- (3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.-----

-----**Članak 5.**-----

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.-----

(2) Zakupodavac je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.-----

(3) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslana obavijesti dužan prostor predati u posjed.-----

(4) U slučaju zlorabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.-----

(5) Ako su radovi iz stavka 1. ovoga članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.-----

-----**Članak 6.**-----

(1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.-----

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

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.-----

-----**Članak 7.**-----

(1) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.-----

(2) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.-----

-----**Članak 8.**-----

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu.-----

(2) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora koji je predmet ovog Ugovora, protivno odredbama ovoga Ugovora, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz ovog članka.-----

-----**Članak 9.**-----

(1) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio.-----

-----**Članak 10.**-----

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje otkazom, koji može biti dan u bilo koje vrijeme a prestaje danom isteka otkaznog roka.-----

(2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.-----

(3) Otkazni rok iznosi 30 dana.-----

(4) Pisani otkaz iz stavka 1. ovog Ugovora se dostavlja otkazom putem javnoga bilježnika koji o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.-----

-----**Članak 11.**-----



(1) Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:-----

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,-----
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,-----
- 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.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.-----

-----**Članak 12.**-----

(1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.-----

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.-----

(3) Zakup prestaje promjenom pravnoga položaja zakupnika.-----

-----**Članak 13.**-----

(1) Sve troškove u svezi sklapanja ovog ugovora snosi zakupnik. -----

(2) Ugovorne strane su suglasne da se njihova međusobna prava i obveze u svezi zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog odnosa koja nisu detaljnije uređena ovim Ugovorom primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a u slučaju spora, isti će nastojati zajednički riješiti mirnim putem u dobroj vjeri. Ako ugovorne strane u tome ne uspiju, spor će biti podnesen na rješavanje stvarno nadležnom sudu u Zagrebu. -----

(3) U znak da je ovim Ugovorom izražena njihova prava volja, strane ga vlastoručno potpisuju, te svojim potpisom potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, da prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega proizlaze.-----

(4) Ovaj ugovor sačinjen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka. -----

KLASA:

URBROJ:

**ZAKUPNIK**  
**VG Vodoopskrba d.o.o.**  
**Direktor**  
**Krunoslav Višić, ing.grad.**

**ZAKUPODAVAC**  
**Općina Pisarovina**  
**Načelnik**  
**Tomo Kovačić**

