



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



OPĆINA PISAROVINA  
Općinsko vijeće

KLASA:  
URBROJ:  
Pisarovina, \_\_ travnja 2026. godine

## PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. i članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora («Narodne novine» br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 17. Statuta Općine Pisarovina (Službene novine Općine Pisarovina br. 3/18, 3/20, 1/21 i 2/25), Općinsko vijeće Općine Pisarovina, na svojoj \_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_ travnja 2026. godine donijelo je

## ODLUKU

### o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pisarovina i na kojem Općina Pisarovina ima pravo raspolaganja i korištenja te zasnivanje i prestanak zakupa i međusobna prava i obveze Općine Pisarovina, kao zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora te garaže i garažnog mjesta u vlasništvu Općine Pisarovina.

Pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine Pisarovina prilikom davanja u zakup poslovnoga prostora obvezne su provoditi javni natječaj i na odgovarajući način primijeniti mjerodavne odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmovi, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

##### Članak 2.

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, sukladno odredbama Zakona.

##### Članak 3.

Izrazi „ponuditelj“, „ponudač“, „natjecatelj“ i „sudionik natječaja“ korišteni u ovoj Odluci imaju isto značenje.

#### **Članak 4.**

Općinsko vijeće može posebnom odlukom propisati da se pojedini poslovni prostor u vlasništvu Općine Pisarovina može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako zakupnik s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 2. ovoga članka Općina Pisarovina raspisuje novi natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

#### **Članak 5.**

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Pisarovina upravlja općinski načelnik Općine Pisarovina.

U obavljanju poslova iz stavka 1. ovoga članka općinski načelnik, u skladu s odredbama Zakona, drugih zakona i propisa te odredaba ove odluke i drugih akata:

- odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
- predlaže Općinskom vijeću namjenu ili promjenu namjene poslovnoga prostora,
- imenuje radno tijelo za provedbu javnog natječaja,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
- odobrava potrebne elemente za utvrđivanje visine zakupnine odnosno početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj, kao i za utvrđivanje vrijednosti poslovnog prostora za prodaju, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom,
- odlučuje o uplati jamčevine od strane osoba koje sudjeluju u natječaju ili o drugim instrumentima osiguranja ozbiljnosti ponude odnosno zaključenja ugovora o zakupu, kao i osiguranja plaćanja zakupnine, po potrebi,
- određuje rok za davanje u zakup poslovnoga prostora,
- određuje rok za dostavu ponuda,
- odobrava uređenje poslovnoga prostora,
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
- odlučuje o zajedničkom zakupu,
- daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup, u Zakonom dopuštenim slučajevima,
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa zakupnikom koji s općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i u drugim slučajevima utvrđenim Zakonom, ovom Odlukom i drugim aktima,
- predlaže općinskom vijeću popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje,
- donosi odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora odnosno suvlasničkog dijela poslovnog prostora, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora,
- odlučuje i o drugim uvjetima natječaja, kao i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

Upravne, stručne, administrativne i druge poslove vezane uz upravljanje poslovnim prostorima iz ovoga članka obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Pisarovina.

## II. UVJETI I POSTUPAK ZASNIVANJA ZAKUPA

### Članak 6.

Poslovni prostori u vlasništvu Općine Pisarovina i na kojima Općina Pisarovina ima pravo raspolaganja i korištenja daju se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja u Zakonom propisanim slučajevima produženja ugovora o zakupu koji nije istekao, ugovora koji je istekao, postupanja s neposrednim posjednicima koji su zatečeni u poslovnim prostorima na kojima je pravo vlasništva utvrđeno u korist Općine Pisarovina te u drugim Zakonom utvrđenim slučajevima, a sve pod uvjetima i po postupku propisanim odredbama Zakona.

### Članak 7.

Postupak javnoga natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Općinski načelnik Općine Pisarovina, sukladno odredbama ove Odluke, Zakona, drugih propisa i akata.

Za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Općine Pisarovina, postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

### Članak 8.

Postupak raspisivanja natječaja za zakup poslovnog prostora započinje donošenjem odluke općinskog načelnika o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora, kojim se utvrđuju svi elementi potrebni za provedbu javnoga natječaja.

### Članak 9.

Za potrebe provedbe postupka natječaja općinski načelnik imenuje posebno radno tijelo (povjerenstvo i sl.) koje će, sukladno odredbama Zakona, ove Odluke te smjernicama općinskog načelnika, provoditi natječaj, otvarati dostavljene ponude te predlagati donošenje akata i drugo.

O svojem radu imenovano tijelo iz stavka 1. ovoga članka sastavlja zapisnik, kojeg potpisuju prisutni članovi tijela koje provodi određenu radnju u postupku.

Zapisničar može biti određen iz redova imenovanog tijela ili općinski načelnik može rješenjem imenovati drugu osobu za zapisničara.

### Članak 10.

Natječaj se objavljuje najmanje na internetskim stranicama Općine Pisarovina, na oglasnoj ploči Općine te po potrebi i na drugim mjestima po odluci Općinskog načelnika.

### Članak 11.

Tekst javnog natječaja naročito sadrži, u pravilu, slijedeće odredbe: podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, namjenu poslovnog prostora, početni iznos mjesečne zakupnine, vrijeme na koje se prostor daje u zakup, vrijeme i način pregleda poslovnog prostora, odredbe o prvenstvenom pravu i prednostima na zakup, utemeljene na odredbama drugih važećih propisa te ove Odluke i drugih akata, način i rok za

podnošenje pisanih ponuda s naznakom adrese za dostavu ponude, odredbe o otvaranju pisanih ponuda i ostale odredbe i uvjete (uređenje prostora i sl.), sukladno ovoj Odluci te drugim aktima i propisima.

Općinski načelnik može u tekstu natječaja odrediti da Općina Pisarovina ne snosi nikakve troškove u vezi sa sudjelovanjem ponuditelja u natječaju te da zadržava pravo prihvatiti ili odbiti svaku ponudu i poništiti natječaj i odbiti sve ponude u bilo koje vrijeme prije sklapanja ugovora, a da pritom ne snosi nikakvu odgovornost prema odbijenom ponuditelju ili ponuditeljima, uz pisano obrazloženje takvog postupka svakom ponuditelju.

#### **Članak 12.**

U natječaju mogu sudjelovati fizičke i pravne osobe, a odabrana može biti samo ponuda ponuditelja koji ispunjava uvjete natječaja.

#### **Članak 13.**

U natječaju ne mogu sudjelovati odnosno ne mogu biti izabrani kao najpovoljniji, osobe koje imaju dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu općine Pisarovina (u daljnjem tekstu: općinskom proračunu), po bilo kojoj osnovi, kao i oni ponuditelji kojima je sukladno posebnim propisima i aktima odobrena odgoda plaćanja obveza prema državnom i općinskom proračunu, a ne pridržavaju se rokova plaćanja.

#### **Članak 14.**

Prigodom raspisivanja natječaja može se propisati da za određeni poslovni prostor ponudu može podnijeti više osoba zajedno (zajednička ponuda), odnosno da više osoba može sklopiti ugovor o zakupu, na strani zakupnika (zajednički zakup), pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu i dugovanja svih osoba po drugim osnovama.

U slučaju zajedničkog zakupa, ugovorom o zakupu će se utvrditi način plaćanja zakupnine i drugi elementi bitni za provedbu zajedničkog zakupa.

Kod zajedničkog zakupa svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, drugim zakupcima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu te preostali zakupnici preuzimaju obvezu plaćanja zakupnine do punog iznosa cjelokupne zakupnine za predmetni prostor. Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvojiti po građevinskim cjelinama.

#### **Članak 15.**

U natječaju za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta mogu sudjelovati osobe koje imaju u vlasništvu automobil te imaju prometnu i vozačku dozvolu. Za invalide koji ne mogu voziti, vozačka dozvola nije uvjet.

Ako u natječaju za davanje garaža ili garažnog mjesta sudjeluju osobe koje u zgradi ili u neposrednoj blizini zgrade odnosno mjesta gdje se garaže nalaze, stanuju ili imaju poslovni prostor, pri dobivanju garaže odnosno garažnog mjesta u zakup te osobe imaju prednost, pod uvjetom da su se u prijavi na natječaj pozvali na mogućnost ostvarenja prava prednosti, da su

za isto dostavili mjerodavne dokaze, da ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponudeni iznos zakupnine.

#### **Članak 16.**

Ukoliko je bila propisana obveza uplate jamčevine i natjecatelji su uplatili jamčevinu, ista će biti vraćena ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene odnosno odabrane, a jamčevina ponuditelja čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija uračunava se u zakupninu.

Ako natjecatelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka odustane od natječaja ili sklapanja ugovora o zakupu, kao i nakon sklapanja ugovora unutar jedne godine, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine odnosno zakupnine.

#### **Članak 17.**

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih na mjesto i na način utvrđen odredbama javnog natječaja.

Ponude se podnose do roka utvrđenog u tekstu objavljenog natječaja, u zatvorenim omotnicama, na naznačenu adresu i s naznakom „Ne otvarati – ponuda za zakup poslovnoga prostora“.

Rok za podnošenje pisanih ponuda ne može biti kraći od 8 dana od dana objave natječaja.

#### **Članak 18.**

Pisana ponuda može se podnijeti na obrascima koje za svaki pojedini natječaj može pripremiti Jedinostveni upravni odjel Općine Pisarovina i mora sadržavati odnosno imati u prilogu, svu dokumentaciju i priloge propisane odredbama javnog natječaja, a osobito: ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj, dokaz o registraciji odnosno upisu u registar: sudski, obrtni, udruga, političkih stranaka i drugo, presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe koja se poziva na pravo prvenstva, ponudeni mjesečni iznos zakupnine, kratki opis planirane djelatnosti koju bi ponuditelj obavljao u poslovnom prostoru u zakupu i svu drugu dokumentaciju, izjave i druge priloge tražene odredbama javnoga natječaja.

#### **Članak 19.**

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik u koji se unose podaci o objavi natječaja s naznakom poslovnoga prostora koji je predmet natječaja, o vremenu, mjestu i načinu otvaranja ponuda, o imenima osoba nazočnih otvaranju ponuda, o zaprimljenim ponudama, o početnoj visini zakupnine, o podacima iz ponuda i visini ponudene zakupnine te drugi podaci o provedbi natječaja.

#### **Članak 20.**

Zakašnjele ponude ne otvaraju se, već se iste vraćaju ponuditeljima neotvorene.

Natjecatelji čije ponude nisu potpune te oni koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, ne mogu sudjelovati u postupku utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja.

#### **Članak 21.**

Ako se na natječaj javio samo jedan ponuditelj, a ponudena zakupnina veća je od početne te ako ispunjava i druge uvjete iz natječaja, može se utvrditi da se poslovni prostor daje u zakup tom ponuditelju.

## **Članak 22.**

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

## **Članak 23.**

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

## **Članak 24.**

Sudionici natječaja obavijestiti će se o najpovoljnijoj ponudi odnosno o drugačijem ishodu natječajnog postupka u roku od 8 dana od donošenja odluke, na način i na mjestu kako je navedeno odredbama javnog natječaja.

## **Članak 25.**

Na odluku o najpovoljnijoj ponudi sudionik natječaja ima pravo na podnošenje pisanog prigovora općinskom načelniku Općine Pisarovina u roku od 8 dana od primitka odluke odnosno od njezine javne objave, ako je tako propisano javnim natječajem.

Odluka o prigovoru mora biti u pisanom obliku i obrazložena te dostavljena podnositelju prigovora, na način utvrđen odredbama odluke o prigovoru.

Odluka općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

## **Članak 26.**

Nakon provedenoga natječaja i donesene odluke Općinskog načelnika o davanju u zakup poslovnoga prostora, odnosno o najpovoljnijoj ponudi, s izabranim ponuditeljem odnosno zakupnikom zaključuje se ugovor o zakupu poslovnoga prostora, kojim se, u skladu sa Zakonom, drugim propisima, ovom Odlukom i drugim aktima, uređuju međusobna prava i obveze između zakupodavca i zakupnika.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru odnosno davanju u zakup prostora sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu te kao i u slučaju kada odustane od sklapanja ugovora, općinski načelnik može izabrati drugu po redu najpovoljniju ponudu ili raspisati novi natječaj.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora, na strani Općine Pisarovina i njezinih tijela, potpisuje općinski načelnik Općine Pisarovina.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu treba sadržavati elemente propisane odredbama Zakona i akata tijela Općine Pisarovina.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom 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, a za ispunjavanje svega navedenoga moraju se dostaviti odgovarajući dokazi.

#### **Članak 27.**

Poslovni prostor se, uvažavajući odredbe Zakona, u pravilu, daje u zakup odnosno ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Iznimno, od stavka 1. ovoga članka, neposrednim posjednicima, sukladno odredbama Zakona, može se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina.

Iznimno, uvažavajući odredbe Zakona i posebnosti okolnosti vezanih uz pojedini prostor, poslovni se prostor može dati i na duži rok, od roka iz stavka 1. ovoga članka, ako je zakupnik uložio znatna sredstva u uređivanje poslovnoga prostora ili iz drugih obrazloženih razloga, o čemu odlučuje općinski načelnik Općine Pisarovina.

#### **Članak 28.**

Sklapanjem ugovora o zakupu poslovnog prostora, izabrani ponuditelj prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom te potvrđuje činjenicu da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup, kao i da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju te da će ga, u slučaju utvrđene potrebe, urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovi prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca).

#### **Članak 29.**

Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pisarovina nije dopušteno 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, osim ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Općine Pisarovina, dio nekretnine može se dati u podzakup, u skladu sa Zakonom.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pisarovina, protivno odredbama Zakona i ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Općine Pisarovina ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti davanja u podzakup, na korištenje ili sukorištenje.

#### **Članak 30.**

Na dan zaključenja ugovora o zakupu, kao i u slučaju prestanka zakupa kada isti zakupnik ne nastavlja koristiti isti poslovni prostor, odnosno prilikom primopredaje poslovnoga prostora, zakupodavac i zakupnik u nazočnosti predstavnika zakupodavca i zakupnika utvrđuju posebnim zapisnikom podatke o stanju poslovnoga prostora.

#### **Članak 31.**

Na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta na odgovarajući način primjenjuju se mjerodavne odredbe ove Odluke i Zakona, osim odredaba, primjena kojih je na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta Zakonom isključena.

### III. ZAKUPNINA

#### Članak 32.

Za korištenje poslovnoga prostora po osnovi zakupa, zakupnik je dužan plaćati zakupninu u korist proračuna Općine Pisarovina i to mjesečno unaprijed i najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

#### Članak 33.

Cijelo područje općine Pisarovina predstavlja 1 zonu te se ovim člankom utvrđuju najniži iznosi zakupnine po m<sup>2</sup> mjesečno za pojedine poslovne prostore ovisno o djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru i to:

DJELATNOST	Najniži iznos zakupnine EUR/m <sup>2</sup>
ugostiteljstvo	1,56
trgovina prehrambenim artiklima	3,14
trgovina neprehrambenim artiklima	3,14
proizvodna djelatnost	1,33
uslužna djelatnost, osim trgovine i ugostiteljstva	1,59
bankarske usluge	6,64
uredski prostor	2,50
garaža, garažno mjesto i skladišni prostor	2,50
prostor za rad udruga	0,13
prostor za rad političkih stranaka	0,93
financijsko posredovanje	3,32
sportske i rekreacijske djelatnosti	0,13
vodoopskrba i odvodnja	0,03

Navedeni najniži iznosi zakupnine ujedno predstavljaju početne iznose zakupnine.

#### Članak 34.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora, za koji je ugovor o zakupu sklopljen temeljem Zakonom propisanih iznimaka od provedbe javnog natječaja, Općina Pisarovina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine Pisarovina, 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, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz prethodnog stavka ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

### **Članak 35.**

U slučajevima Zakonom propisanih slučajeva produljenja ugovora o zakupu, iznos mjesečne zakupnine biti će određen prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg odnosno prijašnjeg ugovora, u kojim slučajevima će se iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ili u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

### **Članak 36.**

Neposrednom posjedniku ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

### **Članak 37.**

Prava zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pisarovina, vezano uz plaćanje zakupnine, produljenje trajanja ugovora o zakupu i drugo koje se odnosi na zakup prostora u zgradi koja je u postupku obnove sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području, između ostalih i Zagrebačke županije, kao i iz drugih propisanih razloga, utvrđena su Zakonom.

## **IV. PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 38.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

### **Članak 39.**

Na postupak i razloge prestanka ugovora o zakupu primjenjuju se odredbe Zakona, drugih propisa i akata.

## **V. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 40.**

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Pisarovina, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku toga prostora, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Općinom Pisarovina pod uvjetima propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku koji poslovni prostor koristi neprekidno najmanje 15 godina, koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost te uredno ispunjava sve obveze iz ugovora i druge financijske obveze prema Općini Pisarovina.

Iznimno, poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku i prije isteka roka od 15 godina, ako su za to ispunjeni uvjeti propisani Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prodaja poslovnog prostora provodi se po postupku i uz uvjete propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovoj Odluci.

#### **Članak 41.**

Poslovni prostor se prodaje na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a koji će se javno objaviti, na mjestima kako je navedeno aktom kojim se isti Popis utvrđuje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet prodaje utvrđuje općinsko vijeće, na prijedlog općinskog načelnika, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna samouprava.

Na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje neće se uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju uvjete propisane Zakonom te druge poslovne prostore sukladno posebnim određenjima.

#### **Članak 42.**

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak odnosno procjenitelj, određen po postupku i na način propisan odredbama Zakona, uvažavajući iznimke i uvjete propisane Zakonom.

#### **Članak 43.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

#### **Članak 44.**

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pisarovina sadašnji zakupnik podnosi Općini Pisarovina u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Jedinstveni upravni odjel će u svakom pojedinom slučaju podnesenoga zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora, utvrditi da li su ispunjeni svi Zakonom i ovom Odlukom propisani uvjeti za kupoprodaju poslovnoga prostora i sastaviti prijedlog akta za odlučivanje o kupoprodaji.

#### **Članak 45.**

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

U prilog potvrđivanja nepostojanja okolnosti vezanih uz nepodmirene obveze iz prethodnog stavka ovoga članka, Jedinstveni upravni odjel ovlašten je prikupljati podatke potrebne za dokazivanje predmetnih činjenica i to kako od osobe zainteresirane za kupnju poslovnog prostora, tako i od drugih osoba koje raspolažu mjerodavnih podacima.

#### **Članak 46.**

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

#### **Članak 47.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik, o trošku kupca.

#### **Članak 48.**

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### **Članak 49.**

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Općine Pisarovina može se prodati na način, po postupku i uz uvjete propisane Zakonom.

### **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 50.**

Na sve odnose koji nisu regulirani odredbama ove Odluke primjenjuju se odredbe Zakona, opći propisi obveznoga prava o zakupu te drugih mjerodavnih pozitivnih propisa i akata.

#### **Članak 51.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Općine Pisarovina.

**PREDSJEDNICA OPĆINSKOG VIJEĆA  
OPĆINE PISAROVINA  
Senka Pucak**



## Obrazloženje

Zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik uređene su Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24; dalje u tekstu Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora).

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je kako se uvjeti i postupak javnog natječaja određuju u skladu s odlukom općinskog vijeća.

Predmetnom Odlukom uređuje se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Pisarovina i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, kao ni u slučajevima korištenja prostora od strane udruga.

Općina Pisarovina trenutno na snazi ima 4 sklopljena ugovora o zakupu poslovnih prostora i to sa sljedećim zakupoprincima:

1. VG Vodoopskrba za djelatnost vodoopskrbe i odvodnje po cijeni od 0,03 eura/m<sup>2</sup>
2. Hrvatska pošta d.d. za garažni prostor po cijeni od 2,50 eura/m<sup>2</sup>
3. Hobolić j.d.o.o. za djelatnost ugostiteljstva po cijeni od 1,56 eura/m<sup>2</sup>
4. Studenac d.o.o. za djelatnost trgovine po cijeni od 3,14 eura/m<sup>2</sup>

U prijedlogu Odluke o zakupu poslovnog prostora za djelatnosti za koje su sada sklopljeni ugovori zadržale bi se početne zakupnine u visini zakupnina iz trenutno važećih ugovora kao što je prethodno prikazano.

Do sada Općina Pisarovina nije imala donesenu opću odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Pisarovina, već je Općinsko vijeće u svakom pojedinačnom slučaju donosilo odluku o raspisivanju pojedinog javnog natječaja, određivalo uvjete natječaja te početnu zakupninu upravo za taj poslovni prostor dok prijedlog ove Odluke predstavlja opći akt kojim se uređuju uvjeti i način provođenja javnog natječaja te određuju početni iznosi zakupnina po djelatnostima za koje se prostor daje u zakup.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“ br. 25/13, 85/15 i 69/22), proveden je postupak javnog savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u cilju izrade što kvalitetnijeg dokumenta. U javnom savjetovanju nisu pristigle nikakve primjedbe niti prijedlozi na objavljeni nacrt prijedloga Odluke.

