



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD LABIN**  
**Gradsko vijeće**

KLASA: 021-05/10-01/15  
URBROJ: 2144-01-01-10-1  
Labin, 31. ožujak 2010.

Na temelju članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.) i članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 31. ožujka 2010. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o uvjetima i postupku natječaja**  
**za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina (u daljnjem tekstu: Grada).

Članak 2.

U smislu ove odluke poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (javne garaže i sl.).

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Natječaj).

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od najviše 5 godina.

**II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

Članak 5.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje je potrebno ispuniti da bi ponuda bila utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Pisana ponuda mora sadržavati:

1. zahtjev sa osobnim podacima (ime, prezime odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta odnosno sjedišta te OIB)
2. izvadak iz registra Trgovačkog suda ili obrtnog registra/obrtnica ili prijava u Registar poreznih obveznika - obrazac RTO (za djelatnosti slobodnih zanimanja)  
Odredbe ove točke ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup garaže i garažnog mjesta.
3. dokaz o uplaćenju jamčevini (original uplatnica ili virmanski nalog)
4. točan iznos ponuđene mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>



5. djelatnost koja se u navedenom prostoru namjerava obavljati
6. potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije Grada o podmirenim obvezama prema Gradu po bilo kojoj osnovi
7. izjavu ponuditelja da je izvršio pregled poslovnog prostora, da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora, da će eventualna ulaganja radi privođenja poslovnog prostora namjeni izvršiti na svoj teret, uz prethodnu suglasnost Gradonačelnika, te da će po prestanku zakupa poslovni prostor predati u stanju u kojem ga je zaprimio ili uredio.

#### Članak 6.

Zaključak o raspisivanju Natječaja donosi Gradonačelnik.

Natječaj raspisuje Upravni odjel za komunalne djelatnosti Grada.

Natječaj provodi Komisija koju imenuje Gradonačelnik na vrijeme od 4 (četiri) godine. Komisija se sastoji od predsjednika i 2 (dva) člana te njihovih zamjenika. Najmanje jedan član i zamjenik člana Komisije mora biti diplomirani pravnik.

#### Članak 7.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem ponuditelji ponude dostavljaju u pisanom obliku u dvostruko zatvorenim omotnicama: vanjska s naznakom „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA: \_\_\_\_\_“, te unutarnja sa imenom i adresom ponuditelja, na adresu Grad Labin, Titov trg 11.

Rok za podnošenje ponuda ne može biti kraći od osam dana.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje budu zaprimljene u pisarnici Grada unutar natječajnog roka bez obzira na način dostave.

#### Članak 8.

Obavijest o raspisanom natječaju daje se u dnevnom tisku, a natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i web stranicama Grada.

Natječaj obavezno sadrži:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>,
3. iznos jamčevine,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. mjesto, rok i način dostave ponude,
6. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
7. druge posebne uvjete za sudjelovanje u natječaju.

#### Članak 9.

Početni mjesečni iznos zakupnine utvrđuje posebnom odlukom Gradsko Vijeće.

#### Članak 10.

Jamčevina se određuje u visini početnog mjesečnog iznosa zakupnine.

#### Članak 11.

Ponude ponuditelja koje nisu podnesene u roku i koje su nepotpune, neće se razmatrati.

#### Članak 12.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava uvjete iz natječaja i koja uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

#### Članak 13.

O postupku otvaranja ponuda sastavlja se zapisnik.

Postupku otvaranja ponuda mogu biti nazočne ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz predočenje pisanog dokaza ovlasti i osobe sa statusom ili bez statusa zainteresirane osobe. Pravo aktivnog sudjelovanja imaju samo ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja.

#### Članak 14.

Prijedlog Odluke o najpovoljnijoj ponudi sa zapisnikom o provedenom natječaju, Komisija u roku od najviše osam (8) dana od dana javnog otvaranja ponuda, dostavlja Gradonačelniku na donošenje.

Natječaj se smatra zaključenim protekom roka za podnošenje prigovora iz članka 17. stavak 1. ove Odluke odnosno donošenjem Odluke o prigovoru iz članka 17. stavak 2. ove Odluke.

Gradonačelnik zadržava pravo da ne prihvati ni jednu prispjelu ponudu.

#### Članak 15.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavlja se svim ponuditeljima u roku od osam (8) dana od dana donošenja.

Ponuditeljima koji ne uspiju u natječaju uplaćena jamčevina vratit će se u roku od petnaest (15) dana od dana zaključivanja natječaja, dok se onom ponuditelju koji bude izabran kao najpovoljniji, uračunava u zakupninu za poslovni prostor.

Ponuditelju koji odustane od ponude do javnog otvaranja ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanje izjave o odustanku od ponude.

#### Članak 16.

Ponuditelj kojega je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, sklapa s Gradom ugovor o zakupu poslovnog prostora u roku od petnaest (15) dana od konačnosti Odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Ako ponuditelj iz stavka 1. ovog članka ne sklopi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor u ugovorom određenom roku, smatra se da je odustao od zakupa.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, raspisat će se ponovni natječaj za zakup poslovnog prostora.

#### Članak 17.

Na Odluku o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji imaju pravo prigovora Gradonačelniku u roku od petnaest (15) dana od dana primitka Odluke.

Odluka po prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom obliku dostavljena stranci.

#### Članak 18.

Na temelju Odluke o najpovoljnijoj ponudi, najpovoljniji ponuditelj sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži slijedeće odredbe:

1. podatke o ugovornim stranama,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. rok primopredaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
10. o početku plaćanja zakupnine
11. kojima se zakupnik obvezuje prihvatiti povećanje zakupnine koje bi moglo uslijediti u toku trajanja zakupa
12. kojima zakupnik ne smije u poslovnom prostoru vršiti preinake bilo koje vrste bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
13. o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca

14. o ostalome značajno za ugovor.

#### Članak 19.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Ako zapisnikom iz stavka 1. ovog članka nije utvrđeno stanje poslovnog prostora, smatra se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom, osim ako se radi o skrivenim nedostacima.

#### Članak 20.

Gradonačelnik može postojećem zakupniku odobriti dopunu namjene poslovnog prostora srodnom djelatnošću, pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost.

Visina nove zakupnine ne može biti manja od već ugovorene zakupnine.

Sve troškove vezane za dopunu djelatnosti u poslovnom prostoru snosi zakupnik.

#### Članak 21.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

#### Članak 22.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

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

1. zakupnik i poslije pisane 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 15 (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,
4. zakupnik bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. zakupnik dio ili cijeli poslovni prostor da u podzakup protivno ugovoru,
6. zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
7. zakupnik izgubi pravo obavljanja djelatnosti,
8. zakupnik izvrši dopunu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca.

### III. ODRŽAVANJE, ADAPTACIJA I REKONSTRUKCIJA POSLOVNIH PROSTORA

#### Članak 23.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

#### Članak 24.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski i ličilački radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.).

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

## Članak 25.

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima bitno mijenja konstrukciju, raspored, površinu, namjenu ili vanjski izgled poslovnog prostora.

## Članak 26.

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev.

Uz zahtjev u kojem zakupnik navodi opis radova koje želi izvesti, dužan je dostaviti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O zahtjevu za adaptaciju, rekonstrukciju odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje Gradonačelnik na prijedlog Upravnog odijela za komunalne djelatnosti Grada.

Gradonačelnik donosi zaključak o davanju suglasnosti za izvođenje radova s naznakom da ih je zakupnik dužan financirati o svom trošku s pravom ili bez prava naknade za utrošena sredstva.

Zaključkom iz prethodnog stavka Gradonačelnik će osobito odrediti:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 90 dana, osim u iznimno opravdanim slučajevima
- vrijeme za koje zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu.

## Članak 27.

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva, zakupnik može podnijeti za poslovni prostor:

1. koji je uvršten u godišnji plan održavanja i rekonstrukcija poslovnih prostora kojeg donosi Gradonačelnik

2. u kojem u zadnjih deset godina nije izvođena ista vrsta radova

3. da je za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih organa i institucija

Iznimno, zakupnik može tražiti suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva u slučaju tzv. hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprečava daljnje nastajanje štete, koja nije nastala njegovom krivnjom ili krivnjom u redovnoj upotrebi.

## Članak 28.

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, za sljedeće radove:

1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela
2. izgradnja sanitarnog čvora
3. instalacije grijanja
4. podovi i stropovi
5. radovi na krovu
6. svi radovi na fasadi
7. posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u neuređenom stanju priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

Prilikom priznavanja ulaganja u poslovne prostore potrebno je primjenjivati odredbe Zakona o javnoj nabavi.

## Članak 29.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uloženi sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove s dokazom o plaćanju istih, sukladno odobrenom troškovniku iz čl.27. ove Odluke.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevidom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni, o čemu se sastavlja zapisnik.

#### Članak 30.

Odobreni iznos uložениh sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini 50% mjesečne ugovorene zakupnine do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno, ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, Gradonačelnik može odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

Ako zakupnik ima duga prema Gradu Labinu po bilo kojoj osnovi, odobreni iznos može se prebiti s iznosom duga u cijelosti ili djelomično. Prvenstveno se prebijaju potraživanja po osnovi duga za zakupninu, a zatim potraživanja po ostalim osnovama.

#### Članak 31.

Pravo na naknadu uložениh sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, nema zakupnik koji nije podnio zahtjev ili nije dobio odgovarajuću suglasnost.

### **IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 32.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Grada Labina" broj 8/97., 1/03. i 19/08.).

#### Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan od dana objave u "Službenim novinama Grada Labina".

**PREDSJEDNIK**  
Gradskog vijeća

Valter Poropat

#### **DOSTAVITI:**

1. Upravni odjel za komunalne djelatnosti
2. Upravni odjel za proračun i financije
3. Arhiva