

Na temelju članka 35. Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» broj 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08. 36/09 i 150/11 i 144/12), članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» broj 125/ 11) i članka 32. Statuta Općine Matulji («Službene novine Primorsko-goranske županije» broj 26/09 i 38/09), Općinsko vijeće Općine Matulji na sjednici održanoj dana 31.1.2013. godine, donosi

## **ODLUKU O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

### **I. OPĆE ODREDBE**

#### Članak 1.

Ovom odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Matulji te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Matulji sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke kojima se uređuje zakup poslovnog prostora primjenjuju se i na poslovni prostor na kojem Općina Matulji ima pravo raspolaganja i korištenja.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine Matulji prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne su provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupka javni natječaja utvrđenih ovom odlukom, izuzev odredbi članka 9. točke 20. ove Odluke.

#### Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

### **II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 3.

Poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, upravlja Općinski načelnik Općine Matulji (u daljnjem tekstu: općinski načelnik).

#### Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, općinski načelnik na prijedlog Jedinog upravnog odjela Općine Matulji:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,

2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na javni natječaj,
7. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
8. imenuje povjerenstvo i to predsjednika i 2 (dva) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom javnom natječaju, (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo)
9. odobrava uređenje poslovnog prostora,
10. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
11. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
12. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
13. odlučuje o zajedničkom zakupu,
14. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
15. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
16. odlučuje o kupoprodaji poslovnog prostora,
17. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika iz članka 4. ove Odluke obavlja Jedinstveni upravni odjel Općine Matulji.

### III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

#### Članak 6.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja provođenjem usmenog javnog nadmetanja (u daljnjem tekstu: licitacija).

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji

je ugovor sklopljen, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 10 godina.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Matulji će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

#### Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok do 10 godina.

Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju javnog natječaja.

#### Članak 8.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na internet stranici i oglasnoj ploči Općine Matulji, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni natječaj se objavljuje najmanje 15 dana prije dana održavanja licitacije.

#### Članak 9.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. početni iznos mjesečne zakupnine,
4. odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku,
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini jednostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da odabrani natjecatelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom sklapanja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane javnim natječajem. Po sklapanju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Općine koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu),
6. obvezu najpovoljnijeg odabranog natjecatelja da uplati najmanje iznos u visini tromjesečne zakupnine unaprijed prije sklapanja ugovora o zakupu i to u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru,

7. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje na licitaciji,
8. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje prema Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz javnog natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,
9. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,
10. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,
11. dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije,
12. izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom odlukom te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
13. obvezu natjecatelja da da izjavu kojom je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Općine Matulji, te da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, i da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),
14. odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati fizička ili pravna osoba, odnosno njihovi osnivači i/ili ovlaštene osobe za zastupanje za koje je na dan licitacije evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema Općini, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.
15. u slučaju da se javni natječaj objavljuje za poslovni prostor u suvlasništvu Općine Matulji, ponuditeljima se uvjetuje da ponudi prilože valjani ovjereni predugovor o zakupu poslovnog prostora sa ostalim suvlasnicima osim Općine Matulji,
16. obvezu natjecatelja da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, te naznaku da se neće razmatrati ponude onih odabranih natjecatelja koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja,
17. odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom javni natječajnom postupku ne zaključi ugovor o zakupu s odabranim natjecateljem na osnovi odluke Povjerenstva,
18. odredbu, da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora prilikom sklapanja ugovora dostaviti šest (6) bjanko trasiranih i akceptiranih mjenica po ovlaštenoj osobi ili vlasniku s klauzulom »bez protesta« uz mjenično očitovanje, kao osiguranje plaćanja, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne

podmiri dospjelu zakupninu duže od tri (3) mjeseca, te dvije (2) bjanko zadužnice pojedinačno na visini polugodišnje zakupnine.

19. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11), a na trošak zakupnika.

#### Članak 10.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Jedinostveni upravni odjel Općine Matulji zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

#### Članak 11.

Općinski načelnik, uz suglasnost svih suvlasnika poslovnog prostora, raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u suvlasništvu te utvrđuje namjenu takvog prostora.

#### Članak 12.

Pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji mora sadržavati:

1. zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno tvrtka i sjedište (za pravnu osobu), naznaka rednog broja poslovnog prostora koji se licitira, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru te naziv banke i broj računa radi povrata,
2. dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog,
3. presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba,
4. izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice ili Izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik,
5. izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koje ne smiju biti starije od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je natjecatelj fizička osoba koja nije obrtnik,
6. izvornik ili ovjerenu presliku rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra koji ne smiju biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,
7. ovjerenu presliku Rješenja o upisu u registar udruga, vjerskih zajednica, vjerskih organizacija ili političkih stranaka ili Izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smiju biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,

8. presliku obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od strane Državnog zavoda za statistiku, sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti,
9. izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 9. točke 8. ove Odluke,
10. druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Općine Matulji, s naznakom "NE OTVARATI – PRIJAVA ZA LICITACIJU POSLOVNOG PROSTORA POD REDNIM BROJEM \_\_\_\_\_", a zaprima se u pisarnici Općine Matulji.

Otvaranje pristiglih prijava iz stavka 2. ovoga članka Povjerenstvo obavlja prije početka licitacije prema redoslijedu zaprimanja prijava te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u javnom natječaju i o tome sastavlja zapisnik. Imena prijavljenih natjecatelja ne smiju se obznanimati do početka licitacije.

### Članak 13.

Prije početka licitacije Povjerenstvo utvrđuje da li je javni natječaj propisno objavljen te upoznaje natjecatelje s eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Povjerenstvo upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije, predsjednik Povjerenstva utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana prijava osoba iz članka 9. točke 8. ove Odluke, te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu, uz najveći iznos zakupnine postignut na licitaciji.

Prije početka licitacije, predsjednik Povjerenstva uzima na zapisnik podatke o svim natjecateljima i utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet isključit će ga s licitacije. Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz objavljenog javnog natječaja za pristup licitaciji i nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Povjerenstva počinje s provođenjem licitacije. Nakon unošenja podataka o natjecateljima, licitacija počinje s natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

### Članak 14.

Ako na licitaciji sudjeluje i udovolji uvjetima postignutim na licitaciji više osoba, koje temeljem članka 9. točke 8. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo na sklapanje ugovora o zakupu ostvaruje sljedećim redom:

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,
5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi stavka 1. ovoga članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti licitaciju.

#### Članak 15.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda mjesečne zakupnine ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.

Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (šetaju ili izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog natjecatelja i slično).

Povjerenstvo može donijeti odluku o prekidu licitacije i ponovnom raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo proglašava najpovoljnijeg natjecatelja koji je ponudio najvišu (mjesečnu) zakupninu kao budućeg zakupnika poslovnog prostora.

Prva licitacija za određeni poslovni prostor može se održati ako na licitaciji sudjeluju najmanje tri natjecatelja, druga ako sudjeluju najmanje dva natjecatelja a treća i svaka daljnja ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj.

Općinski načelnik može donijeti odluku da se licitacija za pojedini poslovni prostor može održati i sa manjim brojem natjecatelja utvrđenih u stavku 4. ovoga članka, a ta se odluka objavljuje u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora.

Ako ne uspije licitacija za određeni poslovni prostor isti će se ponovno objaviti u javnom natječaju s naznakom o kojoj se objavi radi.

Ako najpovoljniji natjecatelj sklopi ugovor o zakupu te ugovor otkáže u razdoblju do pet mjeseci od dana njegova sklapanja, a s iznosom garantnog pologa nije izvršen prijeboj dospjele zakupnine, taj natjecatelj nema pravo na povrat preostalog iznosa garantnog pologa.

#### Članak 16.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o danu i vremenu održavanja licitacije, članovima Povjerenstva, poslovnom prostoru, početnoj mjesečnoj zakupnini, sudionicima licitacije, zaprimljenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem natjecatelju.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, prisutni natjecatelji i članovi Povjerenstva ga potpisuju.

Povjerenstvo po ovlaštenju općinskog Načelnika donosi odluku o davanju u zakup poslovnog prostora, koja sadrži posebice:

- adresu, površinu i djelatnost poslovnog prostora
- ime i prezime i prebivalište natjecatelja (za fizičku osobu) te tvrtku i sjedište natjecatelja (za pravnu osobu),

- ugovorenu zakupninu izraženu u EUR i u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora,
- iznos uplaćenog garantnog pologa,
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti utvrđen sukladno aktu o raspisivanju javnog natječaja,
- dan i sat primopredaje poslovnog prostora,
- uputu o pravu na prigovor.

U znak prihvatanja odluke Povjerenstva iz stavka 4. ovoga članka, odabrani natjecatelj i članovi Povjerenstva potpisuju odluku i time se postupak provođenja licitacije smatra završenim.

#### Članak 17.

Nakon održane licitacije zainteresiranim se natjecateljima, na njihov zahtjev, dostavlja preslika odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

Natjecatelj koji ne potpiše zapisnik iz članka 16. stavak 1. ove Odluke jer smatra da je poslovni prostor dat u zakup osobi koja ne ispunjava uvjete ili da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo u roku od osam dana od dana provedene licitacije uložiti prigovor Povjerenstvu.

Povjerenstvo je dužno donijeti odluku po prigovoru u roku od osam dana od dana primitka prigovora.

Odluka mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

#### Članak 18.

Garantni polog koji je uplatio odabrani natjecatelj izabran za sklapanje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obračunava se kamata po kamatnoj stopi obračunatoj na sredstva po viđenju depozitne banke kod koje Općina Matulji ima svoja sredstva), a ostalim natjecateljima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru odabranog natjecatelja sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko odabrani natjecatelj izabran za sklapanje ugovora odustane od sklapanja ugovora ili ako prilikom sklapanja ugovora, odnosno predaje prostora u posjed, ne pruži instrumente osiguranja propisane javnim natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

#### Članak 19.

Javni natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani odabrani natjecatelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

U slučaju da na javni natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup nije pristigla niti jedna potpuna prijava, javni natječaj se može ponoviti za iste djelatnosti s tim da Općinski načelnik može odlučiti da se iznos početne mjesečne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 28. do 36. ove Odluke umanjuje do 50%.



#### IV. UGOVOR O ZAKUPU

##### Članak 20.

Ugovor o zakupu potpisuje Općinski načelnik ili osoba koju Općinski načelnik ovlasti.

##### Članak 21.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja javnog natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz javnog natječaja,
12. odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca), ako je preuzeo poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Općine Matulji,
13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom,
14. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
15. odredbe o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum sklapanja ugovora, te potpis ugovornih strana,

17. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

18. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

#### Članak 22.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na sklapanje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora.

Smatra se da je odabrani natjecatelj odustao od sklapanja ugovora, ukoliko do vremena za potpis ugovora odnosno predaje prostora u posjed, ne pruži sredstva osiguranja.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishoda i ovjere instrumenata osiguranja.

### V. PROMJENA NAMJENE POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

#### Članak 23.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja javnog natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Općinski načelnik određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Općine kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja trgovačke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

#### Članak 24.

Općinski načelnik može postojećem zakupniku, koji uredno izvršava sve ugovorne obveze, ili kojem je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja tih obveza, odobriti promjenu ili proširenje namjene poslovnog prostora pod slijedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

#### Članak 25.

U slučaju postojanja opravdanog interesa Općine Matulji Općinski načelnik može predložiti zakupniku zamjenu zakupa poslovnog prostora.

## VI. ZAJEDNIČKI ZAKUP

### Članak 26.

Općinski načelnik za vrijeme trajanja zakupa može odobriti zajednički zakup, ako je to u interesu Općine Matulji i pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

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

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

### Članak 27.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika drugim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

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.

## VII. ZAKUPNINA

### Članak 28.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- namjeni koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

### Članak 29.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i otvorene površine u punoj kvadratnoj površini ukoliko nisu javno prometne, za koje se visina zakupnine obračunava 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m<sup>2</sup>.

## Članak 30.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Općinski načelnik.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijenta položajne zone i koeficijenta vrste djelatnosti.

Odluka o vrijednosti boda iz stavka 1. ovog članka objavljuje se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

## Članak 31.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno člancima 28. 29. i 30. ove Odluke.

Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno člancima 28. 29. i 30. ove Odluke iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 6. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti niži od zakupnine utvrđene u stavku 1. ovog članka.

## Članak 32.

Ovisno o pogodnostima područja što ih ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti:

### I. ZONA

1. Trg maršala Tita,
2. Kvarnerska cesta - do broja 8,
3. Kastavska cesta - do broja 6,
4. Stubište Mate Balote,
5. Ulica Viktora Cara Emina - do podvožnjaka,
6. Cesta Dalmatinskih brigada - do broja 2,7.
7. Ulica Milana Frlana - od broja 1 do broja 16,
8. Šetalište Drage Gervaisa,

### II. ZONA

1. Kvarnerska cesta - od broja 10 do granice s gradom Rijeka,
2. Ulica Ivana i Matka Baštijana,
3. Stari grad,
4. Kastavska cesta - od broja 7 do broja 20,
5. Marinčićeva ulica,
6. Put za Buč,
7. Ulica Matka Laginje,
8. Šmogorska cesta - od broja 1 do broja 12,
9. Ivana Matetića Ronjgova,
10. Ulica Vladimira Nazora,
11. Ulica Dalmatinskih brigada,
12. Pionirska ulica,

13. Ulica 43. Istarske divizije - do broja 25,
14. Ulica Vlatka Sušnja,
15. Ulica Mileve Sušanj,
16. Partizanski put,
17. Ulica Branka Laginje,
18. Jankovićeve ulice,
19. Ulica Milana Frlana - od broja 16 do završetka ulice,
20. Ulica Vladimira Gortana,
21. Ulica Viktora Cara Emina - od podvožnjaka do završetka ulice,

### III. ZONA

1. Kastavska cesta od broja 21 - do granice s Gradom Kastvom,
2. Frlanska cesta,
3. naselje Frlanija
4. naselje Popovići,
5. Šmogorska cesta - od broja 13 do završetka ulice,
6. naselje Radetići,
7. Ulica Mirka Dukića,
8. Mavričićev put,
9. Trtni i Osojnaki,
10. naselje Jušići,
11. naselje Rukavac,
12. naselje Mihotići,
13. naselje Mučići,
14. naselje Jurdani,
15. naselje Permani,

### IV. ZONA

1. naselje Bregi,
2. naselje Rupa,
3. naselje Pasjak,
4. naselje Šapjane,
5. naselje Zvoneća,
6. naselja Veli i Mali Brgud,
7. naselje Kućeli,
8. naselje Brešca,

### V. ZONA

Sva ostala područja općine Matulji (naselja Žejane, Vele i Male Mune, Lipa i Brdce).

TABELA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE  
PO ZONAMA SA KOEFICIJENTIMA

Zona	Koeficijent
I.	3,00
II.	2,75
III.	2,25
IV.	1,50
V.	0,50

### Članak 33.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeća područja i koeficijenti:

- 1.GRUPA: - Djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja hrane (NKD – I)  
- Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja (NKD – K)  
- Putničke agencije, organizatori putovanja i ostale rez.usluge (NKD – N-79)  
- Djelatnost kockanja i klađenja (NKD – R-92)  
- Proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran
- 2.GRUPA: - Trgovina na veliko imalo; popravak motornih vozila i motocikala (NKD – G)  
(osim trgovine iz 1.grupe)
- 3.GRUPA: - Poslovanje nekretninama (NKD – L)  
- Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti (NKD – M)  
- Administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti (NKD – N)  
(osim djelatnosti iz 1.grupe)  
- Djelatnost zdravstvene zaštite i socijalne skrbi (NKD – Q)  
(osim djelatnosti iz 6.grupe)
- 4.GRUPA: - Ostale uslužne djelatnosti (NKD – S)  
- Prijevoz i skladištenje (NKD – H)  
- Prerađivačka industrija (NKD – C)
- 5.GRUPA: - Javna uprava i obrana; obvezno socijalno osiguranje (NKD – O)  
- Umjentnost, zabava i rekreacija (NKD – R)  
(osim djelatnosti iz 1.grupe)
- 6.GRUPA: - Djelatnost primarne zdravstvene zaštite  
- Garaže i garažna mjesta

Grupa djelatnosti	Koeficijent
1. GRUPA	3,00
2. GRUPA	2,75
3. GRUPA	2,40
4. GRUPA	2,00
5. GRUPA	1,50
6. GRUPA	1,00

### Članak 34.

Sredstva zakupnine, sredstva su Proračuna Općine Matulji.

### Članak 35.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

## Članak 36.

Ugovorena zakupnina u EUR, plaća se u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostave računa.

## VIII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

### Članak 37.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora, spriječenosti za rad uslijed bolesti te uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu može se raskinuti ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

### Članak 38.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara propisane Zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog Zakona.

### Članak 39.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor. Plaćanje se vrši po dospelosti računa tih troškova kojeg mu ispostavi zakupodavac.

Naknada troškova iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu.

### Članak 40.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se propisati:

1. tehnički opis preinaka sa troškovnikom radova i materijala koji sadrži jedinične cijene i ukupnu cijenu, koja je ekvivalent vrijednosti za koju se trajno povećava vrijednost poslovnog prostora,

2.rok izvođenja radova,

3.obvezu Općine da će zakupniku isplatiti točno određeni iznos vrijednosti, na osnovi računa kojeg će ispostaviti zakupnik, koji će račun Općina plaćati u jednakim uzastopnim mjesečnim obročnim otplatama, uz navođenje broja obroka i razdoblja plaćanja,

4.da zakupnik nema pravo na isplatu preostalog neplaćenog iznosa računa ukoliko ugovor o zakupu prestane zbog razloga na strani zakupnika, pa i u slučaju da ne prihvati ponudu za zaključenje narednog ugovora o zakupu nakon isteka postojećeg ugovora,

5.da zakupnik ima pravo na isplatu preostalog neplaćenog iznosa računa ukoliko ugovor o zakupu prestane uslijed isključive i dokazane krivnje zakupodavca.

Iznos mjesečnog obroka plaćanja računa iz stavka 2. ovog članka ne smije biti veći od 50% ugovorene mjesečne zakupnine.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

#### Članak 41.

Općinski načelnik može zakupniku na njegov pismeni zahtjev odobriti davanje u podzakup poslovnog prostora.

Zahtjevu iz stavka 1. ovog članka prilažu se isprave propisane člankom 12. stavkom 1. točkama 1,4,5,6,7 i 8. ove Odluke, a koje se odnose na podzakupnika.

Zaključenjem ugovora o podzakupu u slučaju iz stavka 1. članka ne prestaju . prava i obveze ugovornih strana iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ostaje zakupnikom temeljem zaključenog ugovora.

Podzakup iz stavka 1. ovog članka, prestaje prestankom Ugovora o zakupu.

#### Članak 42.

Općinski načelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. - bračnom drugu,
  - izvanbračnom drugu,
  - djeci,
  - unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika,
  - roditelju,
    - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu djelatnost.
2. - bračnom drugu,
  - izvanbračnom drugu,
  - djeci,
  - unucima,



- posvojenicima i pastorcima zakupnika,
  - roditelju,  
ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor-garažu nastave koristiti za ugovorenu djelatnost te da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika.
3. - bračnom drugu,
- izvanbračnom drugu,
  - djeci,
  - posvojenicima i pastorcima zakupnika,  
ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastave obavljanje obrta za ugovorenu djelatnost.
4. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi:
- 4.1.dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela),
  - 4.2.dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).
5. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
- 5.1 podmiri Općini Matulji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka,
  - 5.2 dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje Trgovačkog suda) te nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

#### Članak 43.

Uz uvjete utvrđene člancima 41. i 42. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti - uvjete prema zakonskim propisima,
- podmiriti dužnu zakupninu, kamate i ostale troškove za poslovni prostor.

### IX. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

#### Članak 44.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

#### Članak 45.

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

- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno Ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- i poslije pisane opomene zakupodavca, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- bez prethodnog odobrenja zakupodavca obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno Ugovoru o zakupu,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru u drugim slučajevima utvrđenim Ugovorom o zakupu.

#### Članak 46.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu u slučajevima propisanim zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

#### Članak 47.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 42. ove Odluke.

### X. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

#### Članak 48.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine Matulji može se prodati, u postupku reguliranom Zakonom i ovom Odlukom, sadašnjem zakupniku:

- ako se radi o poslovnom prostoru koji je utvrđen za prodaju temeljem popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji je javno objavljen,
- koji taj prostor koristi u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina,
- koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu, Općini Matulji, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je na propisani način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje tako regulirane svoje obveze,

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje na prijedlog Općinskog načelnika utvrđuje općinsko vijeće Općine Matulji.

## Članak 49.

Iznimno od odredbe članka 48. pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom Matulji, u trajanju kraćem od pet (5) godina ako je:

- podmirio ili podmiruje sve svoje obveze sukladno članku 48. stavku 1. alineji 3. ove Odluke
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom Matulji ili s Općinom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina, ili je
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili je
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina

## Članak 50.

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

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od devedeset (90) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom upravnom tijelu.

Uz zahtjev za kupnju sadašnji zakupnik obavezan je dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuje da će, do dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji, dostaviti sljedeće dokaze:

- potvrdu porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenim obvezama za čiju naplatu je nadležna županija ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu ponuditelja ovjerenu kod javnog bilježnika i izvadak iz poslovnih knjiga ( izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave ), kojima se dokazuje da su podmirene obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima.

Dokazi iz stavka 2. ovog članka ne smiju biti stariji od osam (8) dana prije dana sklapanja kupoprodajnog ugovora.

## Članak 51.

Poslovni prostor iz članka 1. ove odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora:

-učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,

-kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Ulaganja u poslovni prostor neće se priznati niti u slučaju kada kupac izabere obročni način plaćanja kupoprodajne cijene poslovnog prostora.

Općinski načelnik utvrđuje sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka koji će utvrditi tržišnu cijenu poslovnog prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

## Članak 52.

Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanja cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od trideset (30) dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora uz obročnu otplatu vrijednost mjesečnog obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju HNB na dan uplate.

## Članak 53.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora naročito treba sadržavati:

-izjavu kupca kojom dopušta upis založnog prava u korist Općine radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

-odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih (10) godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta Općini zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,

-odredbu kojom si Općina, kao prodavatelj poslovnog prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u kupljenom poslovnom prostoru u roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana, a kupac dozvoljava zabilježbu prava nazadkupnje u korist prodavatelja a Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran po javnom bilježniku na trošak kupca. Jedan primjerak ugovora o kupoprodaji Općina dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

#### Članak 54.

Odluku u kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Općinsko vijeće ili općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora.

#### Članak 55.

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 57. ove Odluke a u roku od 90 dana od dana njenog donošenja, općinski načelnik i kupac sklopiti će ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

### XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 56.

Javni natječajni postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, a u kojima nisu sklopljeni ugovori o zakupu, dovršiti će se po odredbama ove Odluke.

#### Članak 57.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji („Službene novine Primorsko – goranske županije“ 39/09,52/10 i 14/11 )

#### Članak 58.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Primorsko – goranske županije“.

*Klasa: 011-01/12-01/13*

*Ur.broj: 2156-04-01-13-3*

*Matulji, 31.1. 2013.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI  
PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
Željko Grbac, oec.