

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 32. Statuta Općine Matulji (»Službene novine PGŽ« broj 26/09), Općinsko vijeće Općine Matulji, na sjednici održanoj dana 15. rujna 2009. godine donosi

**ODLUKU**  
**o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Matulji, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

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

Članak 2.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Općine Matulji upravlja Općinski načelnik Općine Matulji (u daljnjem tekstu: Općinski načelnik).

Članak 3.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Općinski načelnik.

Općinski načelnik, posebnim aktom, imenuje stručno tijelo koje mu pomaže u postupku provođenja natječaja i donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Općinski načelnik je u pravilu dužan o svakoj odluci vezanoj uz poslovne prostore zatražiti mišljenje radnog tijela Općinskog vijeća i to Odbora za poslovni prostor, stambene poslove i imovinsko pravna pitanja, dok je istog obavezan izvijestiti o donesenim odlukama i provedenim postupcima vezanim uz poslovne prostore istog dana kad je odluka donesena ili postupak proveden.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Općinski načelnik:

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 lokacije poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. sklapa novi ugovor o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama zakona i ove Odluke,
13. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Općinskog načelnika iz članka 3. i članka 4. ove Odluke obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Matulji-Odsjek za samoupravu i upravu.

**III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA**

Članak 6.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

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, raspisati će se 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 5 godina.

Općinski načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju Natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i na web stranici Općine te sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
3. 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,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,

5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini iznosa početne mjesečne zakupnine,
6. obvezu najpovoljnijeg ponuđača 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 pismenih ponuda,
8. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe, dokaz o statusu natjecatelja koji ima pravo na zaključenje ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude i podatke o registraciji za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora,
9. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,
10. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,
11. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
12. izjavu natjecatelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisanih ovom odlukom te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
13. obvezu ponuđača da da izjavu 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.
14. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja Natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini,
15. u slučaju da se Natječaj objavljuje za poslovni prostor u suvlasništvu Općine Matulji, ponuditeljima se uvjetuje da ponudi prilože valjani ovjerovljeni predugovor o zakupu poslovnog prostora sa ostalim suvlasnicima osim Općine Matulji,
16. obvezu ponuđača da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi porezna uprava, te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja,
17. odredbu da Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.
18. odredbu, da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora prije sklapanja ugovora dostaviti šest (6) bianko trasiranih i akceptiranih mijenica 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) bianko zadužnice pojedinačno na visini polugodišnje zakupnine.
19. odredbu o prvenstvenom pravu na zakup poslovnog prostora za osobe navedene u članku 17. ove Odluke.
20. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), a na trošak zakupnika.

#### Članak 9.

Prije raspisivanja javnog Natječaja, Jedinствeni Upravni odjel 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 10.

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

#### Članak 11.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Općine Matulji. Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave Natječaja.

#### Članak 12.

Javno otvaranje ponuda obavlja stručno tijelo iz članka 3. ove Odluke, najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je Natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

#### Članak 13.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponudene mjesečne zakupnine).

#### Članak 14.

Na temelju pristiglih ponuda, tijelo iz članka 3. ove Odluke utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete Natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

#### Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Općinski načelnik sukladno zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se ždrijebom.

Općinski načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

#### Članak 16.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke. U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

#### Članak 17.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04), koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Općine Matulji. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Općini Matulji. Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

#### Članak 18.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 17. ove Odluke, Općinski načelnik donosi odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

#### Članak 19.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obra

čunava se kamata po kamatnoj stopi obračunatoj na sredstva po viđenju depozitne banke kod koje Općina Matulji ima svoja sredstva), a ostalim ponuđačima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane Natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

#### Članak 20.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, 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 29. do 36. ove Odluke umanjí do 50%.

### IV. UGOVOR O ZAKUPU

#### Članak 21.

Jedinstveni upravni odjel, na temelju odluke iz članka 16. ove Odluke izrađuje ugovor o zakupu.

#### Članak 22.

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

#### Članak 23.

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 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 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 osnova 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. odredbu kojom se zakupnik obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 39. ove Odluke,
16. odredbe o prestanku ugovora,
17. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,
18. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,
19. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

#### Članak 24.

Odabrani ponuđač je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

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

Smatra se da je odabrani ponuđač odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

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

### V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

#### Članak 25.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinski načelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 9. ove Odluke.

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 26.

Općinski načelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 25. stavka 2. ove Odluke.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim 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 27.

Općinski načelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 25. stavka 2. ove Odluke.

Općinski načelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući prostor.

#### Članak 28.

Općinski načelnik može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 25. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 1 godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti,
2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost uvećana za 30%. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

### VI. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

#### Članak 29.

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,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

#### Članak 30.

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.

#### Članak 31.

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. Općinski načelnik zadržava pravo godišnjeg usklađivanja ugovorene zakupnine za postotak novog porasta cijena industrijskih proizvoda u Republici Hrvatskoj.

#### Članak 32.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno članku 31., članku 33. i članku 34. ove Odluke.

Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno članku 31., članku 33. i članku 34., iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponudenu 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 33.

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 do »Mikrona«,
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 Kučeli,
- 8. Naselje Brešca,
- V. ZONA

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

TABELA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE  
PO ZONAMA SA KOEFICIJENTIMA

Zone koeficijenti

- 
- I. 3
  - II. 2,75
  - III. 2,25
  - IV. 1,50
  - V. 0,50

Članak 34.

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

- 
- 1. PODRUČJE I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane 3
    - skupina 56.1 i
    - skupina 56.2
  - PODRUČJE N -
    - skupina 79.1 - djelatnost putničkih agencija i organizatora putovanja (turoperatora)
    - razredi 79.11
    - 79.12
  - PODRUČJE K - financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja
    - skupina 64.1 - novčarsko posredovanje
  - 2. PODRUČJE G - trgovina na veliko i na malo osim popravaka motornih vozila 2,75
    - skupina 45.1 - trgovina motornim vozilima
    - skupina 45.3 - trgovina dijelovima i priborom za motorna vozila
    - skupina 45.4 - trgovina motociklima, dijelovima i priborom za motocikle (osim održavanja i popravaka motocikala)
    - skupina 46.1 - trgovina na veliko uz naplatu ili na osnovu ugovora
    - skupina 46.2 - trgovina na veliko poljoprivrednim sirovinama i živom stokom
    - skupina 46.3 - trgovina na veliko hranom, pićima i duhanom
    - skupina 46.4 - trgovina na veliko proizvodima za kućanstvo
    - skupina 46.5 - trgovina na veliko informacijsko-komunikacijskom opremom
    - skupina 46.6 - trgovina na veliko poljoprivrednim strojevima, opremom i priborom
    - skupina 46.7 - ostala specijalizirana trgovina na veliko
    - odjeljak 47 - trgovina na malo, osim trgovine motornim vozilima i motociklima
    - u tom odjeljku skupine od 47.1 do 47.59 i 47.62 do 47.9
  - 3. PODRUČJE L - poslovanje nekretninama 2.40
    - skupine 68.1 - 68.3
  - PODRUČJE M - stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti
    - skupine 69.1 - 75.0
  - PODRUČJE N - administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti

skupine 77.1 - 77.4  
4. PODRUČJE S - ostale uslužne djelatnosti  
skupina 95.1 -popravak računala i komunikacijske opreme  
skupina 95.2 -popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo  
skupina 95.21 -popravak elektroničkih uređaja za široku potrošnju  
skupina 95.22 -popravak aparata za kućanstvo te opremu za kuću i vrt  
skupina 95.23 -popravak obuće i proizvoda od kože  
skupina 95.24 -popravak namještaja i pokućstva  
skupina 95.25 -popravak satova i nakita  
skupina 95.29 -popravak ostalih predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo  
skupina 96.00 -ostale osobne uslužne djelatnosti  
skupina 96.01 -pranje i kemijsko čišćenje tekstila i krznjenih proizvoda  
skupina 96.02 - frizerski salon i saloni za uljepšavanje  
skupina 96.03 - pogrebne i srodne djelatnosti  
skupina 96.04 - djelatnosti za njegu i održavanje tijela  
skupina 96.09 - ostale osobne uslužne djelatnosti  
PODRUČJE H - prijevoz i skladištenje 2.00  
skupine 49.1 - 53.2  
PODRUČJE G -održavanje i popravak motornih vozila te održavanje i popravak motocikala  
skupine 45.2 i dio 45.4  
PODRUČJE C -prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme  
skupine 10.1 - 33.2  
5. PODRUČJE O - javna uprava i obrana, obvezno socijalno osiguranje 1.50  
skupina 84.1 -državna uprava te ekonomska i socijalna politika zajednice  
skupina 84.3 -djelatnost obveznog socijalnog osiguranja  
PODRUČJE R -umjetnost, zabava i rekreacija, kulturne i sportske djelatnosti  
skupina 90.01 -djelatnosti knjižnice i arhiva  
skupina 90.02 -pomoćne djelatnosti u izvođačkoj djelatnosti  
skupina 90.03 -umjetničko stvaralaštvo (atelieri za stvaralački rad)  
skupina 90.04 -rad umjetničkih objekata  
skupina 93.11 -rad sportskih objekata  
skupina 93.13 -fitnes centri  
PODRUČJE Q -djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi  
skupina 86.2 -djelatnosti medicinske i stomatološke prakse  
skupina 87.01 -djelatnosti ustanove za njegu  
6. GARAŽE 0,50

---

Članak 35.

Sredstva zakupnine, sredstva su proračuna Općine Matulji.

Članak 36.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 37.

Visina ugovorene zakupnine u ugovoru o zakupu određuje se uz primjenu devizne klauzule u EUR, na način da se utvrđeni iznos EUR plaća u kunama po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan izdavanja računa za mjesečnu zakupninu.

## VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

### Članak 38.

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 i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

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

### Članak 39.

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 40.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi Općinski načelnik za zgrade koje su u vlasništvu Općine u cijelosti.

### Članak 41.

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:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,
- pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Općinski načelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova, osim u slučaju da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu krivnjom zakupnika,
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u nužne radove ako je preuzeo poslovni prostor koji ne udovoljava uvjetima iz Pavilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Matulji ili za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba nužnih radova, kroz umanjeње najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih. Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

### Članak 42.

Općinski načelnik može odobriti podzakup za poslovni prostor u slučaju kada bi isti kao podzakupnik koristila pravna osoba u isključivom vlasništvu postojećeg zakupnika, pod uvjetom da o tome Općina Matulji, zakupnik i podzakupnik zaključe poseban ugovor, kojim će se obvezati podzakupnik da umjesto zakupnika Općini Matulji podmiruje mjesečnu zakupninu, te da za plaćanje zakupnine i za sve druge obveze iz Ugovora o zakupu Općini Matulji solidarno odgovaraju zakupnik i podzakupnik.

Podzakup iz stavka 1. ovog članka, prestaje prestankom Ugovora o zakupu ili kada zakupnik prestane biti isključivi vlasnik podzakupnika.

Općinski načelnik može odobriti podzakup za poslovni prostor i u slučaju kada je dosadašnji zakupnik ostvario pravo na mirovinu prema propisima o mirovinskom i invalidskom osiguranju, a u zakupu je bio kod zakupodavca posljednjih pet godina i za cijelo vrijeme trajanja zakupa plaćao redovito zakupninu i sve druge obveze proizašle iz Ugovora o zakupu Općini Matulji.

Dosadašnji zakupnik iz prethodnog stavka ovog članka može dati poslovni prostor u podzakup samo pod uvjetima:

- da je podzakupnik bračni drug, dijete ili bračni drug djeteta dosadašnjeg zakupnika,
- da podzakupnik obavlja istu vrstu djelatnosti kao i dosadašnji zakupnik,
- da podzakupnik ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti dosadašnjeg zakupnika.

Za slučaj iz prethodnog stavka ovog članka, Općinski načelnik zaključit će poseban Ugovor s dosadašnjim zakupnikom i podzakupnikom, kojim će se obvezati podzakupnik da umjesto zakupnika, Općini Matulji podmiruje mjesečnu zakupninu, te da za plaćanje zakupnine i za sve druge obveze iz Ugovora o zakupu Općini Matulji solidarno odgovaraju zakupnik i podzakupnik.

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

### Članak 43.

Općinski načelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup i to dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti.

### Članak 44.

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

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da:
  - dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda),
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - podmiri Općini Matulji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
  - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

#### Članak 45.

- Uz uvjete utvrđene člancima 42. i 43. 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.

### VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

#### Članak 46.

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

#### Članak 47.

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,
- tijekom trajanja zakupa Općinski načelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez preinake 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 48.

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

#### Članak 49.

Protiv zaključka donesenog od strane općinskog načelnika sukladno odredbama ove Odluke, zakupnik može uložiti prigovor općinskom načelniku u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

### IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Matulji («Službene novine PGŽ» broj 16/97, 5/99, 17/00, 6/02-pročišćeni tekst, 7/02 i 11/03).

#### Članak 51.

Nakon stupanja na snagu ove Odluke, Općinsko vijeće Općine Matulji donijeti će u roku od 30 dana Pravilnik o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Matulji.

#### Članak 52.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 011-01/09-01/6*

*Ur. broj: 2156-04/09-01*

*Matulji, 15. rujna 2009.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MATULJI

Predsjednik

Općinskog vijeća

**Željko Grbac, oec., v. r.**