

Na temelju članka 6. točka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11) i članka 20. Statuta Splitsko-dalmatinske županije („Službeni glasnik Splitsko-dalmatinske županije“, broj 11/09, 7/10 i 10/10), Županijska skupština Splitsko-dalmatinske županije na 29. sjednici, održanoj 29. ožujka 2012., donijela je

## **O D L U K U**

### **o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Splitsko - dalmatinske županije (u daljnjem tekstu: Županija) i pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i drugi odnosi u svezi sa zakupom poslovnog prostora.

Odredbe ove Odluke odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek u zemljišnim knjigama upisan kao društveno vlasništvo, a na kojem Županija i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

##### **Članak 2.**

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

##### **Članak 3.**

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja savjetovanja, predavanja, priredaba, sajmovi ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana.

##### **Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu Županije te pravnih osoba u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja u slučaju iz članka 6. stavak 2. i 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Javni natječaj objavljuje se u dnevnim novinama „Slobodna Dalmacija“ i na web stranici Županije - [www.dalmacija.hr](http://www.dalmacija.hr)., odnosno web stranici pravne osobe u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu.

## **Članak 5.**

Odluku o raspisivanju natječaja, odluku o imenovanju Povjerenstva za provedbu natječaja iz prethodnog članka i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi župan, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

## **II. UVJETI I POSTUPAK NATJEČAJA**

### **Članak 6.**

Natječaj se provodi prikupljanjem pismenih ponuda u zatvorenim omotnicama, a usmenim nadmetanjem samo u slučaju iz članka 12. ove Odluke.  
Rok za dostavu ponuda iznosi 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.

### **Članak 7.**

#### ***Natječaj***

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora treba sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, zemljišno - knjižne odnosno ostale podatke kojima se određuje poslovni prostor),
2. djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnom prostoru
3. iznos jamčevine, rok i način plaćanja
4. vrijeme trajanja zakupa
5. početni iznos mjesečne zakupnine i način osiguravanja plaćanja zakupnine
6. odredbu da je ponuditelj ili njegov punomoćnik obvezan biti na otvaranju ponuda ako želi koristiti pravo na nastavak postupka iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku u slučaju više ponuda s istim uvjetima
7. rok, način i mjesto dostave pisanih ponuda
8. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda
9. navođenje dokaza koje je potrebno priložiti uz ponudu (punomoć, dokaz o prvenstvenom pravu ako postoji, uplati jamčevine i sl.)
10. odredbu da je ponuditelj dužan uz ponudu dostaviti pisanu izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Županiji i pravnim osobama u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu,
11. rok za sklapanje ugovora o zakupu
12. odredbu da Županija zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno ne prihvatiti niti jednu ponudu
13. odredbu o prihvaćanju povećanja visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa odlukom Župana odnosno nadležnog tijela utvrđenog aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije

### **Članak 8.**

Elemente natječaja iz prethodnog članka utvrđuje tijelo iz članka 5. ove Odluke.

Natječaj sa utvrđenim elementima sastavni je dio odluke o raspisivanju natječaja.

### **Članak 9.**

Povjerenstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) sastoji se od predsjednika, zamjenika predsjednika i tri (3) člana od kojih je jedan ujedno i tajnik Povjerenstva.

Kad odluku o imenovanju Povjerenstva donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije najmanje jedan član Povjerenstva mora biti predstavnik Županije kojeg imenuje župan.

O svom radu Povjerenstvo vodi zapisnik kojeg potpisuju svi nazočni ponuditelji ili njihovi punomoćnici i članovi Povjerenstva.

### **Članak 10.**

Pismene ponude dostavljaju se poštom ili neposredno predaju u zatvorenoj omotnici sa naznakom: „Ne otvaraj - Ponuda za natječaj“.

Ponuda treba sadržavati:

1. naziv odnosno ime i prezime ponuditelja, sjedište ili adresu i OIB, naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine
2. oznaku poslovnog prostora na koji se odnosi ponuda
3. ponuđenu mjesečnu zakupninu u apsolutnom iznosu
4. kratak opis djelatnosti koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru

Uz ponudu treba priložiti:

1. presliku osobne iskaznice (ukoliko je natjecatelj fizička osoba) odnosno izvadak iz registra ne stariji od 30 dana za pravne osobe
2. dokaz o uplaćenju jamčevine
3. ovlaštenje (za zastupanje pravnih osoba) odnosno punomoć (za punomoćnika ponuditelja - fizičku osobu)
4. dokaz o prvenstvenom pravu (ukoliko isto postoji)
5. pisanu izjavu da nema nepodmirenih dugovanja prema Županiji i pravnim osobama u njenom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu.

Tekstom natječaja može se propisati i dostava druge dokumentacije ili podataka. Navedene isprave i dokazi vraćaju se sudionicima natječaja po okončanju postupka na njihov zahtjev, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Članak 11.**

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određeno u natječaju.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se broj zaprimljenih ponuda, te identitet nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika.

Po utvrđenju činjenica iz stavka 2. ovog članka pristupa se otvaranju omotnica i zapisnički se utvrđuje potpunost i pravodobnost svake ponude i iznos ponuđene zakupnine.

Nepravodobne i nepotpune ponude, kao i ponude uz koje nije priložen dokaz o uplati jamčevine neće se uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost.

Ponude koje se utvrde valjanima Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina i zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

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

### **Članak 12.**

U slučaju da na natječaju za jedan poslovni prostor pristigne više ponuda sa istim iznosom ponuđene zakupnine nadmetanje se nastavlja između tih ponuditelja iskazivanjem većeg iznosa od ponuđene zakupnine u pisanom obliku.

Ponuđeni iznos mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

Ukoliko i na taj način ponuditelji ponude isti iznos nadmetanje se nastavlja dok jedan ponuditelj ne ponudi veći iznos od drugoga.

Postupak će se nastaviti i u slučaju da je na otvaranju ponuda nazočan samo jedan od ponuditelja sa istim iznosom ponude ili njegov punomoćnik.

Ponuđeni iznos i u ovom slučaju mora biti najmanje 10% veći od dostavljene ponude.

### **Članak 13.**

Ukoliko ponuditelj koji je ponudio najveći iznos zakupnine odustane nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda Povjerenstvo utvrđuje drugog najpovoljnijeg ponuditelja.

### **Članak 14.**

Nakon utvrđivanja najpovoljnije ponude pristupa se utvrđenju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo prihvaćanjem najvećeg ponuđenog iznosa zakupnine.

### **Članak 15.**

Po okončanju postupka natječaja zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom najpovoljnije ponude Povjerenstvo dostavlja županu, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije nadležnom tijelu utvrđenom aktima te pravne osobe, radi donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Odluka o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja.

### **Članak 16.**

Ukoliko ponuditelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog natječaja nije pravilno proveden, ima pravo u roku od osam (8) dana od dana primitka odluke iz prethodnog članka uložiti prigovor županu odnosno nadležnom tijelu utvrđenom aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije.

Obrazložena odluka o prigovoru mora biti dostavljena podnositelju prigovora u roku od petnaest (15) dana od dana podnošenja prigovora.

### *Zakupnina*

#### **Članak 17.**

Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema iznosu zakupnine koji se u trenutku raspisivanja natječaja postiže na području Županije, a polazeći od podataka Porezne uprave o minimalnoj cijeni zakupa poslovnog prostora (koja se formira na temelju površine i lokacije – zone u kojoj se prostor nalazi, a što je određeno odlukama gradskih i općinskih vijeća), te uzimajući u obzir i namjenu poslovnog prostora.

#### **Članak 18.**

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetog dana u mjesecu.

#### **Članak 19.**

Troškovi korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor obveza su zakupnika i ne uračunavaju se u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

### *Jamčevina*

#### **Članak 20.**

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke odnosno pravne osobe koje udovoljavaju općim i posebnim uvjetima natječaja polazeći od općih propisa (opći uvjeti) i posebnih odredbi natječaja (posebni uvjeti), te pod uvjetom da uplate jamčevinu najmanje u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ponuditelji mogu odustati od ponude prije otvaranja ponuda i u tom slučaju imaju pravo na povrat jamčevine.

U slučaju odustajanja od ponude nakon provedenog postupka otvaranja pisanih ponuda gubi se pravo na povrat jamčevine.

Jamčevine uplaćene od ponuditelja čije ponude nisu prihvaćene vratit će im se najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

## *Prvenstveno pravo*

### **Članak 21.**

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po tom Zakonu, da ispunjavaju uvjete iz natječaja, te prihvate najveći ponuđeni iznos zakupnine.

Prednost pri zakupu poslovnog prostora može se ostvariti samo jednokratno.

Ako na natječaju sudjeluje i zadovoljava uvjete natječaja više osoba s prvenstvenim pravom red prvenstva između tih osoba ostvaruje se tako da prednost imaju:

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

Ukoliko se ni prema stavku 2. ovoga članka ne može odrediti red prvenstva, prednost imaju natjecatelji s više članova obitelji.

## **III. UGOVOR O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 22.**

S ponuditeljem, čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora, u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o odabiru, u skladu sa Zakonom i ovom Odlukom.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac je dužan dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 23.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora Županija ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema njenom proračunu, osim ako je, sukladno posebnim propisima, odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### **Članak 24.**

Odredbe ugovora o zakupu koje se odnose na sadržaj ugovora, predaju i održavanje poslovnog prostora, radove na popravcima, uređenju i preinakama poslovnog prostora, obvezu plaćanja naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, obvezu plaćanja

komunalne naknade, podzakup i ostala prava i obveze ugovornih strana moraju se utvrditi u skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni Zakonom i ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznog prava o zakupu.

#### **Članak 25.**

Ako fizička ili pravna osoba čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija odustane od zaključenja ugovora ili ne pristupi njegovom zaključenju u roku iz članka 22., ove Odluke župan može donijeti odluku o odabiru slijedeće najpovoljnije ponude koja ispunjava uvjete iz javnog natječaja ili poništiti javni natječaj.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 26.**

Najpovoljniji ponuditelj dužan je prije potpisa ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti Županiji solemniziranu zadužnicu koja pokriva godišnji iznos zakupnine.

### **IV. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 27.**

Zakup poslovnog prostora prestaje na način utvrđen Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Ako ugovorom nije drukčije određeno otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana, a otkaz se može dati samo prvog ili petnaestog dana u mjesecu.

#### **Članak 28.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

#### **Članak 29.**

Županija zadržava pravo raskida ugovora o zakupu u slučaju kada to zahtijeva interes Županije.

Županija može otkazati ugovor o zakupu, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

- zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale korisnike nekretnine u mirnom korištenju iste,

- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti temeljem rješenja nadležnog tijela,
- ako se poslovni prostor mora rušiti,
- zakupnik u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili 3 (tri) mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
- zakupnik duže od 60 (šezdeset) dana ne koristi poslovni prostor bez opravdanog
- zakupnik ne dostavi zakupodavcu novu solemniziranu zadužnicu koja pokriva godišnji iznos ugovorene zakupnine u roku od 15 dana od dana primitka poziva za dostavu iste.

## **V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 30.**

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu, te za ispražnjene poslovnog prostora nadležan je sud.

### **Članak 31.**

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službeni glasnik Splitsko - dalmatinske županije“ broj 5/98).

### **Članak 32.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana nakon objave u „Službenom glasniku Splitsko-dalmatinske županije“.

KLASA: 021-04/12-02/51  
URBROJ: 2181/1-01-12-1  
Split, 29. ožujka 2012.

**PREDSJEDNIK  
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE**

**Petroslav Sapunar, prof., v.r.**