

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 18. Statuta Općine Gradec ("Glasnik Zagrebačke županije", broj 23/09, 13/13, 8/18, 11/18 i 9/21), i članka 66. Poslovnika Općinskog vijeća Općine Gradec ("Glasnik Zagrebačke županije", broj 1/10, 13/13, 8/18 i 9/21), Općinsko vijeće Općine Gradec na 10. (desetoj) sjednici održanoj dana 28. svibnja 2026. godine, donijelo je

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

**o**

### **uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Općine Gradec.

Pod poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se prostor namijenjen za obavljanje djelatnosti u smislu propisa o obrtu i trgovačkim društvima, odvjetničke, javnobilježničke i drugih djelatnosti koje ostvaruju dohodak.

Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima Općine Gradec prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

##### **Članak 2.**

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom Općinski načelnik:

1. donosi plan održavanja i rekonstrukcije poslovnih prostora,
2. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
3. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,
4. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
5. odlučuje o stupnju prava i obveza sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
6. daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup u slučajevima predviđenim ovom Odlukom,
7. odlučuje o raspolaganju i uporabi poslovnoga prostora na drugi način po prijedlogu Jedinственog upravnog odjela,
8. odlučuje o privremenom upravljanju,

9. odlučuje u kojim poslovnim prostorima će se obavljati pojedine djelatnosti.

### **Članak 3.**

Ostale poslove upravljanja poslovnim prostorima kao i stručno-administrativne poslove za Općinskog načelnika obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Gradec (u daljnjem tekstu: Jedinostveni upravni odjel).

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

### **Članak 4.**

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

- nasljednicima u slučaju smrti zakupnika ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti i podmire sva dospjela dugovanja po bilo kojoj osnovi,
- pravnoj osobi kao pravnom sljedniku u slučaju promjene pravnog položaja zakupnika, a pod uvjetom da nema dospjelih dugovanja po bilo kojoj osnovi.

Pravno sljedništvo dokazuje se rješenjem nadležnog trgovačkog suda.

Međutim, neće se prihvatiti prijenos ugovora o zakupu sa fizičke osobe na pravnu ili obratno, - bračnom drugu i krvnim srođnicima u ravnoj lozi (u daljnjem tekstu: pravni sljednici) kada dosadašnji zakupnik obrtnik odlazi u mirovinu, a pravni sljednici zadržavaju matični broj obrta, - fizičkoj osobi koja radi obavljanja gospodarskih djelatnosti obavlja poslove u zajedničkom obrtu sa dosadašnjim zakupnikom koji je u ugovornom odnosu definiran kao zakupnik nositelj obrta.

### **Članak 5.**

Općinski načelnik može odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnoga prostora u podzakup supružniku ili potomcima zakupnika ako zajedno sa zakupnikom obavljaju djelatnost u istom obrtu i to pod uvjetima iz osnovnog ugovora o zakupu.

Osim u slučajevima iz stavka 1. ovoga članka Općinski načelnik može iznimno odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnoga prostora u podzakup kada je to od interesa za Općinu.

### **Članak 6.**

Poslovni prostori mogu se dati u zakup za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- ugostiteljska djelatnost,
- trgovačka djelatnost,
- uslužne djelatnosti (frizerske, kozmetičke, servisne i sl.),
- uredske djelatnosti,
- proizvodne i zanatske djelatnosti,
- zdravstvene i socijalne usluge,
- kulturne, obrazovne i društvene djelatnosti.

Namjena konkretnog poslovnog prostora određuje se u javnom natječaju.

## **Članak 7.**

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene, socijalne i obrazovne djelatnosti može se prilikom javnog natječaja odobriti da ugovor o zakupu sklopi više osoba.

U slučaju da jedan od zakupnika otkáže ugovor o zakupu, drugima iz ugovora daje se u zakup cijeli prostor, ali najduže do isteka vremena određenog u ugovoru o zajedničkom zakupu.

U slučaju da drugi zakupnici ne preuzmu cijeli prostor, ugovor se raskida sa svim zajedničkim zakupnicima. Formiranje novih građevinskih cjelina nije dopušteno.

## **Članak 8.**

Vanjski prostor (terasa) može se dati u zakup zajedno s poslovnim prostorom ili zasebno.

Cijena zakupnine za terasu utvrđuje se po m<sup>2</sup>, sukladno cijenama zakupnine poslovnog prostora prema vrsti djelatnosti, uz primjenu odgovarajućeg koeficijenta djelatnosti, umanjena za 30%.

Zakupnik je dužan koristiti vanjski prostor (terasu) sukladno njezinoj namjeni, održavati je urednom te po isteku zakupa ukloniti svu opremu i vratiti površinu u prvobitno stanje.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, prestaje i pravo korištenja vanjskog prostora (terase).

Općina Gradec zadržava pravo ukinuti ili ograničiti korištenje vanjskog prostora (terase) u slučaju potrebe uređenja javne površine ili iz drugih razloga u javnom interesu.

## **Članak 9.**

Općinski poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme do 5 godina uz otkazni rok od 30 dana.

Iznimno, za poslovne prostore koji zahtijevaju značajna ulaganja i renovaciju, ugovor o zakupu može se sklopiti na dulje razdoblje, a najviše do 10 godina.

## **II. VISINA ZAKUPNINE**

### **Članak 10.**

Visina zakupnine obračunava se mjesečno kao umnožak površine poslovnog prostora izražene u m<sup>2</sup> i cijene zakupnine po m<sup>2</sup>.

Cijena zakupnine određuje se prema kriterijima lokacije poslovnog prostora, vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru te stanju poslovnog prostora (priveden svrsi/potrebna adaptacija).

Poslovni prostori raspoređeni su po lokaciji:

- centralna i prometnija naselja (Gradec, Gradečki Pavlovec, Cugovec, Haganj) - 5,0 EUR/m<sup>2</sup>
- srednje razvijena naselja (Podjales, Repinec, Festinec, Pokasin, Fuka, Zabrdje, Grabrić, Lubena, Salajci, Tučenik i Buzadovac) - 4,0 EUR/m<sup>2</sup>.

- slabije razvijena naselja (Potočec, Stari Glog, Remetinec, Mali Brezovec i Veliki Brezovec) - 3,0 EUR/m<sup>2</sup>.

Na osnovnu cijenu primjenjuju se sljedeći koeficijent, a s obzirom na samu djelatnosti i to:

- ugostiteljstvo: 1,2
- trgovina: 1,1
- uslužne djelatnosti: 1,0
- uredske djelatnosti: 0,9
- proizvodne i zanatske djelatnosti: 0,8
- zdravstvene, socijalne, kulturne i obrazovne djelatnosti: 0,7

Konačna početna cijena zakupa utvrđuje se kao umnožak osnovne cijene i pripadajućeg koeficijenta djelatnosti.

U slučaju kada poslovni prostor zahtijeva značajna ulaganja, tako utvrđena cijena može se umanjiti na temelju procjene potrebnih ulaganja.

Visina umanjenja određuje se razmjerno procijenjenim ulaganjima od strane sudskog vještaka, u pravilu u rasponu od 10% do 50% osnovne cijene zakupa.

Konačna početna cijena zakupa u tom slučaju utvrđuje se kao umnožak osnovne cijene i koeficijenta djelatnosti, umanjen za odgovarajući postotak umanjenja.

U slučaju značajnih promjena tržišnih uvjeta, Općina Gradec može predložiti izmjenu zakupnine tijekom trajanja ugovora.

### **Članak 11.**

Zakupnina se plaća mjesečno do 10-og u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdane fakture.

Ukoliko se za vrijeme trajanja ugovora o zakupu izmijene kriteriji za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladiti će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Ukoliko zakupnik odbije sklopiti dodatak sukladno ovom stavku, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo naknade štete zbog raskida.

Ukoliko zakupnik u roku od 8 dana od dana zaprimanja pisane obavijesti o povećanju mjesečne zakupnine iz st. 2 ovog članka, ne prihvati ponuđeno sklapanje dodatka ugovora smatrat će se da je odbio sklopiti dodatak ugovoru.

## **III.UVJETI NATJEČAJA**

### **Članak 12.**

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaja, polazeći od općih propisa (opći uvjeti), te posebnih odredaba natječaja (posebni uvjeti).

Svaka osoba prijavljena na natječaj smatra se kandidatom za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, dok se ne utvrdi suprotno.

### **Članak 13.**

U postupku odlučivanja po natječaju, najprije se ocjenjuje koje osobe udovoljavaju uvjetima natječaja.

Prilikom odlučivanja u smislu stavka 1. ovog članka polazi se od općih propisa, odnosno uvjeta, te posebnih uvjeta natječaja.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaja, te kojom se ponudi najviša zakupnina.

### **Članak 14.**

Prijave kandidata koji ne ispunjavaju uvjete natječaja, odbacit će se, a u postupku razmatrati samo prijave koje ispunjavaju uvjete utvrđene natječajem.

### **Članak 15.**

Pravo na zakup poslovnog prostora ima osoba koja ispunjava opće i posebne uvjete natječaje, te koja ponudi najviši iznos zakupnine.

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

## **IV. POSTUPAK NATJEČAJA**

### **Članak 16.**

Natječaj se može provesti na dva načina i to:

1. prikupljanjem zatvorenih ponuda
2. javnim nadmetanjem – licitacijom

Natječaj provodi komisija koju imenuje Općinski načelnik na vrijeme od četiri godine. Komisija ima tri člana.

### **Članak 17.**

Javna licitacija je postupak u kojemu se kandidati usmeno nadmeću u visini zakupnine.

Sustav zatvorenih ponuda je postupak u kojemu kandidati svoje ponude dostavljaju u zatvorenim kuvertama, koje se otvaraju i ocjenjuju sukladno odredbama ove Odluke.

### **Članak 18.**

Po isteku ugovora o zakupu, poslovni prostor u pravilu se ponovno daje u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno, postojećem zakupniku može se odobriti sklapanje novog ugovora bez provođenja javnog natječaja ako:

- uredno ispunjava sve ugovorne obveze
- nema dugovanja prema Općini Gradec
- koristi prostor sukladno ugovorenoj namjeni

Općina može najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne dostavi pisani prihvrat ponude iz ovoga članka najkasnije 30 dana od dana primitka ponude i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv istoga će se pokrenuti postupak radi pražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

Odluku o sklapanju novog ugovora donosi Općinski načelnik.

U slučaju sklapanja novog ugovora sa postojećim zakupnikom, zakupnina se utvrđuje sukladno važećim kriterijima iz ove Odluke u trenutku sklapanja novog ugovora.

U slučaju ponovnog davanja u zakup putem javnog natječaja, postojeći zakupnik ima pravo sudjelovati u natječaju pod jednakim uvjetima kao i ostali ponuditelji.

#### **Članak 19.**

Natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora sadrži:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnoga prostora),
2. postojanje prvenstvenog prava,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. početni iznos zakupnine,
5. iznos jamčevine, rok i način plaćanja zakupnine, ukoliko se zakupnina plaća,
6. program rada i korištenja poslovnih prostora za prostore koji se u zakup daju bez naplate zakupnine,
7. rok za sklapanje ugovora,
8. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
9. rok, način i mjesto dostave ponude,
10. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
11. ovlaštenje da Općinski načelnik može poništiti natječaj,
12. ostalo od značaja za natječaj.

#### **Članak 20.**

Jamčevina se određuje u visini 30% početnog iznosa zakupnine.

#### **Članak 21.**

Rok za podnošenje ponuda je 15 (petnaest) dana.

Od dana objave natječaja pa do dana otvaranja ponuda mora proteći najmanje 20 (dvadeset) dana.

## **Članak 22.**

Pisana ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta,
2. oznaku poslovnoga prostora,
3. ponudenu natječajnu zakupninu, ukoliko se zakupnina plaća,
4. program rada i korištenja poslovnih prostora za prostore koji se u zakup daju bez naplate zakupnine.

Uz ponudu se prilaže:

1. dokaz o državljanstvu odnosno registraciji,
2. dokaz o uplaćenju jamčevini, ukoliko se jamčevina plaća,
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom i ovom Odlukom (za osobe koje žele takvo pravo ostvariti),
5. izjavu da ponuditelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Zagrebačkoj županiji ili Općini po bilo kojoj osnovi.

## **Članak 23.**

Natječaj raspisuje Općinski načelnik temeljem članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Natječaj se objavljuje na web stranicama Općine Gradec i na oglasnoj ploči.

## **Članak 24.**

Ako se natječaj provodi javnom licitacijom, Komisija prije početka licitacije otvara i razmatra ponude, te utvrđuje koji kandidati udovoljavaju uvjetima natječaja, te u tom smislu podnosi prijedlog Općinskom načelniku koji donosi odgovarajuću odluku.

Odluke u smislu stavka 1. ovog članka objavljuju se na dan otvaranja ponuda licitacije u uvodno dijelu tog postupka (prije početka nadmetanja).

## **Članak 25.**

Prije početka nadmetanja odredit će se i objaviti iznos koji mogu ponuditi kandidati kao povećanje ponude (zakupnine), koji ne može biti manji od 10% početnog iznosa zakupnine.

## **Članak 26.**

Nakon što se utvrdi najviši iznos zakupnine, na internetskoj stranici Općine Gradec objavljuje se koji kandidat i uz koji iznos zakupnine je stekao uvjete za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora.

## **Članak 27.**

Nakon radnje iz članka 14. utvrdit će se da li je neki od kandidata korištenjem prvenstvenog prava sukladno članku 5. stavak 2. ove Odluke zainteresiran za zakup pod uvjetom iz članka 14., te ako jeste postupiti će se sukladno pravu prvenstva i u tome smislu objaviti Odluke.

## **Članak 28.**

Kandidat koji je u smislu članka 13. ove Odluke ostvario pravo na zakup i kupoprodaju poslovnog prostora, dužan je bez posebnog poziva u roku od 8 (osam) dana od dana primljene obavijesti o izboru ili javne licitacije pristupiti zaključenju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako kandidat ne pristupi ili odbije zaključiti ugovor, pravo zakupa stječe kandidat koji je ponudio iznos najbliži ponuđenom iznosu zakupnine, uz zakupninu koju je ponudio, ako se u roku od 5 (pet) dana javi radi zaključenja ugovora, s time da se i u tom slučaju može koristiti, odnosno shodno tome primjeniti institut prava prvenstva iz članka 5. stavak 2. ove Odluke.

Pravo iz stavka 2. ovog članka shodno se primjenjuje i na ostale kandidate ako prethodni kandidat odustane, odnosno nije zainteresiran.

## **Članak 29.**

Radi korištenja prava u smislu članka 14. ove Odluke kandidati će se pismeno obavijestiti.

## **Članak 30.**

Kandidati koji su podnijeli zatvorene ponude, imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda, a ako žele koristiti pravo prvenstva, tada moraju biti nazočni i dati odgovarajuću izjavu glede korištenja prvenstvenog prava zakupa.

## **Članak 31.**

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Natječajna komisija, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar.

Po otvaranju svake oмотnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude. Nepravovremene i nepotpune ponude Komisija neće uzeti u raspravljanje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom.

## **Članak 32.**

Po utvrđenju najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom dostavile pismeni dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja.

Ponuditelja, za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, Komisija će pismenim putem pozvati da u roku od osam dana pismenom izjavom prihvati najvišu postignutu zakupninu.

### **Članak 33.**

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

### **Članak 34.**

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora dužan je u roku od osam dana od dana primitka obavijesti pristupiti u Jedinostveni upravni odjel i zaključiti ugovor o zakupu.

Ponuditelj koji nakon donošenja Odluke o odabiru i dostave obavijesti iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora ili ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju ili prihvatiti slijedeća najpovoljnija ponuda.

### **Članak 35.**

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od dana donošenja Odluke Općinskog načelnika o najpovoljnijoj ponudi.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

## **V. UGOVOR O ZAKUPU**

### **Članak 36.**

Ugovor o zakupu izrađuje se i sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, kojim se osigurava ovrha radi naplate dužne zakupnine, raskida ugovora i predaje poslovnoga prostora zakupodavcu.

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

### **Članak 37.**

Ponuditelj koji namjerava izvršiti sanaciju ili adaptaciju poslovnog prostora dužan je uz ponudu dostaviti idejni projekt i troškovnik planiranih radova. O potrebi ulaganja odlučuje Općina na temelju procjene stanja poslovnog prostora.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor u pravilu se ne nadoknađuju.

U slučaju kada je zakupniku odobreno umanjenje zakupnine zbog ulaganja u prostor, smatra se da su time ulaganja u cijelosti kompenzirana te zakupnik nema pravo na dodatnu naknadu.

Iznimno, Općina Gradec može odobriti priznavanje ulaganja, ali isključivo ako to nije već uzeto u obzir kroz umanjenje zakupnine i ako je isto unaprijed ugovoreno.

Sva ugrađena oprema i poboljšanja ostaju u vlasništvu Općine Gradec po isteku ugovora, bez prava na naknadu.

Poslovni prostor smatra se prostorom koji zahtijeva značajna ulaganja ako:

- nije u funkcionalnom stanju za obavljanje djelatnosti
- zahtijeva građevinske ili instalacijske radove (sanitarni čvor, podovi, instalacije i sl.)
- zahtijeva ulaganja radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta za obavljanje djelatnosti.

Procjena stanja utvrđuje se zapisnikom o stanju prostora, a prema potrebi može se pribaviti i procjena ovlaštene stručne osobe.

Procjenu potrebnih ulaganja utvrđuje Općina na temelju procjene ovlaštene stručne osobe.

Procjena ulaganja koristi se kao osnova za utvrđivanje opravdanosti i visine umanjenja početne cijene zakupa.

Ukoliko ovlaštena osoba utvrdi da je vrijednost potrebnih ulaganja manja od vrijednosti iskazane u dostavljenom troškovniku, priznat će se i odobriti samo iznos koji je procijenila ovlaštena osoba.

### **Članak 38.**

Pored elemenata utvrđenih Zakonom ugovor o zakupu sadrži i odredbe:

- o obvezi zakupnika da za preinake poslovnog prostora mora od zakupodavca ishodovati prethodnu pismenu suglasnost,
- o stanju prostora, - o obvezi zakupnika da je dužan o svom trošku održavati poslovni prostor u stanju koje mu omogućava obavljanje djelatnosti određene ugovorom o zakupu,
- o namjeni poslovnog prostora,
- o ostalome od značaja za ugovor.

### **Članak 39.**

Ugovor o zakupu potpisuje općinski načelnik ili osoba koju on na to ovlasti.

## **VI. PRESTANAK ZAKUPA**

### **Članak 40.**

Zakup poslovnoga prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu.

Zakupodavac može otkazati ugovor i u slučaju:

- ako zakupnik korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova,
- ako zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana ne koristi poslovni prostor, odnosno ako je poslovni prostor zatvoren duže od tri mjeseca godišnje, osim ako za to ima pismenu suglasnost zakupodavca,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga
- ako se nakon zaključenja ugovora o zakupu zakonom ili drugim aktom utvrdi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje određene djelatnosti,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik ne plati dvije uzastopne zakupnine,

- ako zakupnik bez dopuštenja zakupodavca vrši preinake poslovnoga prostora, - ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca.

## VII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

### Članak 41.

Postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Općine provodi se sukladno odredbama Zakona.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Gradec donosi Općinsko vijeće Općine Gradec ili načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

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

## VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 42.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o uvjetima i postupku natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora donesena na 4. (četvrtoj) sjednici Općinskog vijeća Općine Gradec održanoj dana 27. listopada 2025. godine (veza KLASA: 372-03/25-01/144; URBROJ: 238-09-25-1).

### Članak 43.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Zagrebačke županije“.

KLASA: 372-02/26-01/01  
URBROJ: 238-09-01-26-01  
Gradec, 28. svibnja 2026.

REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA  
OPĆINA GRADEC  
Općinsko vijeće

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA:

Fabijan Tadić, ing. sec. ZOP.

