



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA



## OPĆINA BRDOVEC

Brdovec, Trg dr Franje Tuđmana 1

tel/fax: 33 10 350, 33 10 323

e-mail: [opcina-brdovec@zg.htnet.hr](mailto:opcina-brdovec@zg.htnet.hr)

# GLASNIK

## OPĆINE BRDOVEC

*Službeno glasilo*

**Broj 2, godina V, 18. travnja 2008.**

Odlukom Općinskog poglavarstva ovaj list je besplatan.

### SADRŽAJ

Strana:

1. Odluka o raspolaganju nekretninama u vlasništvu općine ..... 2
2. Odluka o privremenom davanju na korištenje javnih površina ..... 6
3. Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brdovec ..... 9

## OPĆINSKO VIJEĆE

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06 i 141/06), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/03, 129/05 i 109/07) i članka 20. Statuta Općine Brdovec („Glasnik Općine Brdovec“ broj 25/06), Općinsko vijeće Općine Brdovec, na sjednici održanoj dana 17.4. 2008. donijelo je

### ODLUKU

o raspolaganju nekretninama u vlasništvu  
Općine Brdovec

### I UVODNE ODREDBE

#### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se nadležnost i način postupanja tijela Općine Brdovec (u daljnjem tekstu: Općina) u stjecanju, otuđenju, terećenju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Općine.

#### Članak 2.

Ovom Odlukom naročito se uređuje:

- stjecanje, otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje postupka otuđenja nekretnina,
- posebni uvjeti prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine,
- provođenje postupka davanja u zakup neizgrađenog građevinskog zemljišta i javnih površina,
- ostvarivanje i zasnivanje služnosti i drugih prava na nekretninama.

### II TEMELJNE ODREDBE

#### Članak 3.

Pod raspolaganjem nekretninama podrazumijeva se stjecanje, otuđenje, davanje i primanje na dar nekretnina, davanje u najam, odnosno zakup i drugi načini raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine sukladno zakonskim zapisima.

Općina može nekretnine prodati i davati u zakup i na drugi način njima raspolagati na temelju javnog natječaja i uz naknadu tržišne cijene.

Odluke o prodaji, darovanju i založnom terećenju na nekretninama u vlasništvu Općine donosi Općinsko poglavarstvo.

Odgovarajuće postupke u svezi raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine mogu provoditi tijela koja na to ovlasti Općinsko poglavarstvo.

#### Članak 4.

Ukoliko je Općina iz posebnih razloga zainteresiran za stjecanje točno određenih nekretnina (npr. za potrebe izgradnje građevina i opreme komunalne infrastrukture, očuvanja kulturne baštine i sl.) u stjecanju vlasništva te nekretnine primijenit će se postupak izravne pogodbe uzimajući u obzir tržišnu vrijednost nekretnine.

#### Članak 5.

Dijelovi ulica, trgova i drugih javnih površina mogu se davati u zakup na određeno vrijeme samo ako se time bitno ne narušava osnovna namjena tih prostora.

Zakup dijelova ulica, trgova i drugih javnih površina regulirat će se posebnom Odlukom.

#### Članak 6.

Tržišna cijena je najviša cijena ponuđena u postupku javnog natječaja, odnosno usmenog nadmetanja.

Početnu cijenu u postupku provođenja natječaja utvrđuje Općinsko poglavarstvo u odluci o raspisivanju natječaja.

Cijena iz prethodnih stavaka se utvrđuje na temelju cijene koja se može postići na slobodnom tržištu za nekretninu sličnih osobina s obzirom na kvalitetu, lokaciju, namjenu i slično.

#### Članak 7.

Kupac je dužan kupoprodajnu cijenu platiti najkasnije u roku od 30 dana od dana zaključenja ugovora.

U slučaju zakašnjenja u plaćanju ugovorene cijene, kupac je dužan uz kupoprodajnu cijenu platiti zakonsku zateznu kamatu za vrijeme zakašnjenja.

Općinsko poglavarstvo može iznimno na zahtjev kupca odobriti plaćanje kupoprodajne cijene u najviše 6 (šest) obroka bez plaćanja kamata ukoliko kupac pravovremeno plati svaki obrok. U slučaju kašnjenja u plaćanju pojedinog obroka kod plaćanja slijedećeg obroka će se zaračunati zakonska zatezna kamata.

Mogućnosti i uvjeti plaćanja kupoprodajne cijene u obrocima moraju biti objavljeni u natječaju o prodaji nekretnine.

Pravo vlasništva na kupljenoj nekretnini kupac stječe uknjižbom u zemljišnim knjigama nakon što je u potpunosti podmirio sve obveze prema Općini utvrđene kupoprodajnim ugovorom.

#### Članak 8.

Upravni odjel za financije dužan je voditi ažurno evidenciju o plaćanju kupoprodajne cijene i eventualnih kamata kod prodaje nekretnina, te naplate zakupnina i najamnina za nekretnine date u zakup, odnosno najam i najmanje jednom godišnje dostavljati Općinskom pogla-

varstvu izvješće o popisu dužnika s prijedlogom poduzimanja odgovarajućih mjera ( ovršni postupak, otkaz korištenja i sl.).

#### **Članak 9.**

Upravni odjel za opće, pravne, komunalne i društvene poslove ustrojiti će i uredno voditi evidenciju- registar nekretnina u vlasništvu Općine, poduzimati sve potrebne mjere na sređivanju zemljišno-knjižnog stanja nekretnina kao i druge mjere radi sređivanja i zaštite prava Općine na nekretninama u njegovom vlasništvu, odnosno posjedu.

### **III) POSEBNE ODREDBE O PRODAJI STANOVA I POSLOVNIH PROSTORA**

#### **Članak 10.**

Stanovi u vlasništvu Općine mogu se prodati naročito ako:

- zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u njih treba za redovnu upotrebu uložiti više od 30 % od vrijednosti stana prije ulaganja,
- ako ih koriste najmpoprimeci sa zaštićenom najamninom,

Početna cijena i ostali uvjeti prodaje stanova utvrđuju se sukladno zakonskim propisima i odredbama ove Odluke.

#### **Članak 11.**

Prodaja stanova u najmu sa zaštićenom najamninom najprije će se po tržišnoj cijeni ponuditi zaštićenom najmpoprimecu. Ukoliko zaštićeni najmpoprimec prihvati kupnju po ponuđenoj cijeni, stan će mu se prodati bez provođenja javnog natječaja.

Zaštićenim najmpoprimecima se odobrava prodaja stanova na obročnu otplatu od 10 (deset) godina uz kamatu u iznosu eskontne kamatne stope Hrvatske narodne banke.

Iznos kupoprodajne cijene stana prodanog na obročnu otplatu kupac će plaćati u 120 jednakih obroka do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

#### **Članak 12.**

Stanove u koje zbog starosti i nepravovremenog ulaganja u održavanje stana, odnosno građevine u kojoj se stan nalazi, treba za normalno korištenje uložiti više od 30% od vrijednosti stana, a koji su prazni, Općina će prodati pod tržišnim uvjetima po postupku propisanom ovom Odlukom.

#### **Članak 13.**

Sredstva ostvarena prodajom i najmom stanova u vlasništvu Općine mogu se isključivo koristiti za gradnju, odnosno kupnju stanova, investicijsko i tekuće

održavanje stanova, te podmirivanje obveza Općine u svezi s vlasništvom i korištenjem stanova.

#### **Članak 14.**

Poslovni prostori u vlasništvu Općine mogu se prodavati naročito ako su u takovu stanju da su za njihovu redovnu uporabu potrebna ulaganja veća od 30% od vrijednosti prostora prije ulaganja, te ako je zakupac poslovnog prostora u njihovo osposobljavanje za redovitu uporabu uložio vlastita sredstva u iznosu većem od 30% od vrijednosti prostora prije ulaganja.

Poslovni prostori mogu se prodavati samo po tržišnoj cijeni utvrđenoj po provedenom javnom natječaju.

Iznimno Općinsko poglavarstvo može odobriti obročnu prodaju poslovnog prostora najviše u 12 (dvanaest) jednakih obroka uz godišnju kamatnu stopu u visini eskontne stope Hrvatske narodne banke.

Sredstva ostvarena prodajom poslovnog prostora mogu se koristiti za gradnju ili kupnju novog prostora ili građevina, otkup zemljišta i gradnja objekata i uređaja komunalne infrastrukture u poslovnoj zoni Općine.

#### **Članak 15.**

U slučaju prodaje stanova i poslovnih prostora u vlasništvu Općine najmpoprimecima, odnosno zakupcima koji su u stanove, odnosno poslovni prostor za njihovo normalno korištenje van tekućeg održavanja uložili vlastita sredstva, priznat će se umanjenje kupoprodajne cijene za vrijednost ulaganja.

Visina ulaganja utvrdit će se temeljem nalaza ovlaštenog sudskog vještaka.

### **IV) NATJEČAJ ZA PRODAJU NEKRETNINA**

#### **Članak 16.**

Natječaj za prodaju nekretnina u vlasništvu Općine može se provesti:

- a) usmenim javnim nadmetanjem- natjecatelji se javno usmeno nadmeću o visini kupoprodajne cijene,
- b) pisanim javnim nadmetanjem- javno prikupljanje ponuda gdje natjecatelji predaju ponude u zatvorenim omotnicama.

#### **Članak 17.**

Natječaj obvezno sadrži:

- adresu i opis nekretnine,
- početni iznos kupoprodajne cijene,
- namjenu nekretnine, ako je određena,
- iznos i način plaćanja jamčevine,
- rok za zaključenje ugovora, način i rok plaćanja kupoprodajne cijene,

- mogućnost i vrijeme uvida nekretnine,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja,
- adresu i vrijeme dostave ponude (kod pismene ponude), odnosno prijave (kod usmenog nadmetanja),
- mogućnost obročnog plaćanja kupoprodajne cijene

Natječaj može sadržavati i druge uvjete i podatke o nekretnini koja je predmet natječaja.

#### **Članak 18.**

Jamčevina za učešće u natječaju iznosi 10% od početne cijene nekretnine i uplaćuje se prije početka otvaranja ponuda, odnosno usmenog nadmetanja u korist općinskog proračuna.

#### **Članak 19.**

Rok za podnošenje ponuda, odnosno prijava je najmanje 15 (petnaest) dana od dana objave natječaja.

Javno nadmetanje, odnosno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže 8 (osam) dana od isteka roka za podnošenje ponuda, odnosno prijava.

Natjecateljima koji nisu uspjeli u postupku natječaja jamčevina će se vratiti u roku od 8 (osam) dana od dana okončanja postupka natječaja.

Natjecatelju koji uspije u natječaju, jamčevina se uračunava u ponudenu cijenu. Natjecatelj koji uspije u natječaju i naknadno odustane od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 20.**

Natječaj raspisuje Općinsko poglavarstvo.  
Natječaj se objavljuje u dnevnom ili lokalnom listu.

### **a) USMENO JAVNO NADMETANJE**

#### **Članak 21.**

Ako se natječaj provodi usmenim javnim nadmetanjem, Općinsko poglavarstvo uz odluku o raspisivanju natječaja donosi rješenje o imenovanju stručnog povjerenstva za provedbu javnog nadmetanja.

Stručno povjerenstvo iz st. 1. prije početka nadmetanja utvrđuje koji su natjecatelji uplatili jamčevinu i koji time mogu pristupiti usmenom javnom nadmetanju.

Ukoliko se na natječaj prijavi samo jedan natjecatelj Općinsko poglavarstvo može odrediti da se nekretnina proda tom natjecatelju ili da se natječaj ponovi.

Članak 22.

Prije početka usmenog javnog nadmetanja stručno povjerenstvo koje provodi postupak odredit će minimalni iznos svakog povećanja ponude, a koji iznosi najmanje 1.000,00 kuna.

Natjecatelj, koji nije u natječaju objavljenom mjestu i

vremenu pristupio nadmetanju, smatra se da je odustao od prijave za natječaj.

Nakon što je u postupku nadmetanja utvrđen najviši iznos ponudene cijene smatra se da je postupak nadmetanja završen i utvrđuje se koji je natjecatelj i uz koju cijenu kupio nekretninu.

S utvrđenim najpovoljnijim natjecateljem će se u roku od 15 (petnaest) dana po zaključenju usmenog nadmetanja sklopiti ugovor o prodaji.

#### **Članak 23.**

O usmenom nadmetanju vodi se zapisnik koji potpisuju prisutni članovi stručnog povjerenstva i zapisničar.

Zapisnik se dostavlja svim natjecateljima.

### **b) PISMENO JAVNO NADMETANJE**

#### **Članak 24.**

Ponude za pisano javno nadmetanje se dostavljaju poštom preporučeno ili osobno u pisarnicu upravnih tijela Općine Brdovec, u zatvorenom omotu s upozorenjem «Ponuda za natječaj- ne otvaraj».

Natjecatelji koji su podnijeli ponude u postupku pisanog javnog nadmetanja imaju pravo biti nazočni otvaranju ponuda.

Otvaranje i odabir najpovoljnije ponude izvršit će Općinsko poglavarstvo na svojoj sjednici koja se ne može održati prije proteka 3 (tri) dana od dana proteka roka za podnošenje ponuda.

#### **Članak 25.**

Poglavarstvo će na sjednici najprije utvrditi da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda pristiglo i da li su ponude predane u roku. Nakon toga će se pristupiti otvaranju ponuda prema redoslijedu prispijeca.

Zakašnjele, neuredne i nepotpune (bez dokaza o uplati jamčevine, bez točno određene cijene i sl.), ili na drugi način protivne uvjetima iz natječaja podnesene ponude, Općinsko poglavarstvo, odbacit će zaključkom.

U slučaju da dva ili više natjecatelja ponude istu cijenu, a i u drugim uvjetima iz natječaja su dali iste ponude, usmenim nadmetanjem između tih natjecatelja će se utvrditi najpovoljnija ponuda.

#### **Članak 26.**

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik koji potpisuju svi prisutni članovi Poglavarstva i zapisničar. Zapisnik se dostavlja svim natjecateljima.

Natječajni postupak za pismeno javno nadmetanje, okončava se Odlukom Općinskog poglavarstva o odabiru najpovoljnije ponude, na temelju koje se zaključuje

ugovor o prodaji nekretnine iz natječaja.

## V) PRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZRAVNOM POGODBOM

### Članak 27.

Nekretnine u vlasništvu Općine se mogu bez natječaja prodati samo u zakonom i ovom Odlukom predviđenim slučajevima.

### Članak 28.

Izravnom pogodbom može se prodati građevinsko zemljište u vlasništvu Općine:

- kao naknada za nekretnine koje vlasnik ustupi Općini za određene potrebe,
- u slučaju dvije uzastopne neuspjele prodaje putem natječaja,
- radi izgradnje vjerskih objekata, ustanova iz oblasti predškolskog odgoja, školskih ustanova, ustanova iz oblasti kulture i zdravstva, te izgradnje športskih objekata,
- radi izgradnje objekata komunalne infrastrukture,
- radi prodaje građevinskog zemljišta koje služi redovitoj uporabi zgrade.

## VI) ZASNIVANJE PRAVA NA NEKRETNINAMA U VLASNIŠTVU OPĆINE

### a) Stvarna služnost

### Članak 29.

Stvarna služnost na nekretninama u vlasništvu Općine može se zasnovati:

- ako je to nužno za odgovarajuće korištenje povlasne nekretnine,
- ako se time bitno ne ugrožava normalno korištenje poslužne nekretnine u vlasništvu Općine,
- ako se Općini isplati odlukom o zasnivanju služnosti utvrđena naknada.

Ako se služnost zasniva radi postavljanja komunalnih uređaja i instalacija od interesa za Općinu i mještane Općine, Općinsko poglavarstvo može odobriti zasnivanje služnosti za njihovo postavljanje bez naknade.

O zasnivanju služnosti Općina i predlagatelj zaključuju ugovor.

### b) Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu

### Članak 30.

Pravo građenja na neizgrađenom građevinskom zemljištu u vlasništvu Općine zasniva se ugovorom.

Odobrenje za zasnivanje i uvjete zasnivanja prava građenja utvrđuje se Odlukom Općinskog poglavarstva.

Pravo građenja osniva se uz određenu naknadu, a iznimno se može osnovati bez naknade ako se osniva u korist trgovačkih društava i ustanova u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

### c) Založno pravo

### Članak 31.

Založno pravo (hipoteka) na nekretninama u vlasništvu Općine može se dozvoliti samo ako je to u izravnom interesu za ostvarivanje funkcija Općine, kao i u interesu trgovačkih društava, ustanova i drugih subjekata u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine.

Odluku o zasnivanju založnog prava donosi Općinsko poglavarstvo uz prethodnu suglasnost Općinskog vijeća.

## VII) PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 32.

Na pitanja upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Općine koja nisu regulirana posebnim općim aktima o davanju u najam, odnosno zakup, primjenjivat će se odredbe ove odluke.

### Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Općine Brdovec“.

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
OPĆINE BRDOVEC

Josip Olovec, v.r.

Klasa: 021-05/08-10/01-23

Urbroj: 238/034-01/01-08/01

## OPĆINSKO VIJEĆE

Na osnovi članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06. i 141/06.jj), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05 i 109/07) i članka 20. Statuta Općine Brdovec („Glasnik Općine Brdovec“ br.25/06) Općinsko vijeće Općine Brdovec, na sjednici održanoj 17.4. 2008. godine, donosi

### ODLUKU

o davanju na privremeno korištenje javnih površina

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i način korištenja javnih površina, postupak dodjele zemljišta i visina naknade (zakupnine) za privremeno korištenje javnih površina.

### Članak 2.

Javnom površinom u smislu ove Odluke smatraju se ulice, trgovi, javni prolazi, parkirališta, pločnici i druge površine javne namjene.

### Članak 3.

Javne površine smiju se koristiti za namjene i uz uvjete propisane ovom Odlukom.

Površine iz stavka 1. ovog članka smiju se koristiti za postavu:

- naprava,
- kioska,
- stolova/stolica za ugostiteljsku djelatnost.

### Članak 4.

Naprave u smislu ove Odluke su lako prenosivi objekti koji nisu priključeni na komunalnu infrastrukturu, a postavljaju se radi sezonske ili druge prigodne prodaje roba te pružanje usluga, i ne smatraju se objektima u smislu Zakona o gradnji (šandovi, automati, hladnjaci za sladoled, slikarski štafelaji i sl.).

Kiosci u smislu ove Odluke su privremeni tehnološki dovršeni i cjeloviti objekti lagane konstrukcije, površine do 12 m<sup>2</sup>, a koji se u cijelosti ili u dijelovima mogu prenositi i postavljati na određena mjesta i služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

## II. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

### Članak 5.

Na području Općine Brdovec, na zemljištu koje se daje u zakup, smiju se postavljati samo tipizirani kiosci i naprave.

### Članak 6.

Javna površina ispred ugostiteljskih poslovnih prostora smije se koristiti za postavu stolova i stolica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

U svrhu sezonske ili prigodne prodaje, javna površina ispred poslovnog prostora smije se koristiti za postavljanje škrinja za prodaju sladoleda, vitrina, polica, reklama i sl.

### Članak 7.

Javne površine ispred poslovnog prostora smiju se koristiti za namjenu utvrđenu člankom 5. i 6. ove Odluke ukoliko se ne ometa prometovanje vozila i pješaka te se ne ometa ulaz u druge poslovne ili stambene prostore.

### Članak 8.

Prigodna i povremena prodaja može se odobriti i izvan utvrđenih lokacija i namjena, u dane odvijanja kulturnih, sportskih, vjerskih i drugih manifestacija.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka visinu naknade utvrđuje Općinsko poglavarstvo.

### Članak 9.

Javne površine ne smiju se uništavati niti ograđivati fizičkim zaprekama (ograde, lanci, stupići isl.), a niti im se narušiti osnovna namjena.

## III. POSTUPAK DODJELE ZEMLJIŠTA I ZASNIVANJE ZAKUPA

### Članak 10.

Javna površina daje se u zakup javnim natječajem koji se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Brdovec i oglasnim pločama mjesnih odbora.

Javna površina daje se u zakup za razdoblje koje ne smije biti duže od pet godina.

### Članak 11.

Općinsko poglavarstvo raspisuje javni natječaj i donosi odluku o davanju javnih površina u zakup.

### Članak 12.

Javni natječaj sadrži:

1. lokaciju za postavu kioska ili naprave s naznakom djelatnosti koja se može obavljati,

2. početni iznos zakupnine,
3. vrijeme trajanja zakupa,
4. način plaćanja zakupnine,
5. rok za podnošenje ponuda,
6. odredbu da na natječaju za zakup javne površine za obavljanje ugostiteljske djelatnosti smiju sudjelovati vlasnici poslovnog prostora ugostiteljskih radnji neposredno uz javnu površinu koja se daje u zakup,
7. odredbu da na natječaju ne mogu sudjelovati ponuditelji koji nemaju uredno izvršene obveze prema Općini Brdovec.

### Članak 13.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Općinsko poglavarstvo donosi na osnovi:

1. dokaza o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti,
2. kvaliteti ponude,
3. ponuđene najviše visine zakupnine,
4. dosadašnjim radom i urednom podmirenju obveza prema Općini Brdovec.

Ukoliko se javi više ponuditelja koji jednako ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, prednost ostvaruje ponuditelj koji je ranije predao ponudu.

### Članak 14.

Javna površina za postavu stolova/stolica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti u zakup se daje fizičkim ili pravnim osobama koji neposredno uz javnu površinu koja se daje u zakup imaju u vlasništvu ugostiteljsku radnju.

### Članak 15.

Uz zahtjev za zauzimanje javne površine za postavu tribina (pučke veselice, politički skupovi i sl.) podnositelj je obavezan dostaviti:

- dozvolu Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Zagrebačke, Policijske postaje Zaprešić,
- dokaz o narudžbi Komunalnom poduzeću „Zaprešić“ za čišćenje javne površine nakon završetka manifestacije,
- dokaz o uplaćenom novčanom pologu, kojega utvrđuje Općinsko poglavarstvo, za uklanjanje eventualnih oštećenja na javnoj površini.

### Članak 16.

Međusobni odnosi reguliraju se Ugovorom o zakupu koji se zaključuje u pisanom obliku i sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. opis i površinu zemljišta koje se daje u zakup,

3. djelatnost koja se obavlja na zakupljenom zemljištu,
4. vrijeme na koje se ugovor zaključuje,
5. iznos zakupnine s dospjećima,
6. odredbe o zabrani davanja u podzakup ili na korištenje zakupljene javne površine,
7. otkazni rok,
8. odredbe o prestanku ugovora o zakupu,
9. obvezu zakupnika da po isteku ugovora zemljište dovede u prvobitno stanje,
10. ostalo

### Članak 17.

Javna površina ne smije se početi koristiti prije zaključenja ugovora o zakupu.

Zakupnik je dužan održavati čistoću unutar zakupljene površine i pridržavati se propisa o javnom redu i miru. Zakupnik je dužan s Komunalnim poduzećem „Zaprešić“ ugovoriti odvoz otpada.

### Članak 18.

Ugovor o zakupu smije se produžiti na zahtjev zakupnika ukoliko za to postoje uvjeti.

Zahtjev za produženje ugovora o zakupu podnosi se najmanje 8 dana prije isteka ugovora o zakupu i to pod uvjetima:

1. da je zakupac koristio zakupljenu površinu u skladu s ugovorom i da se protiv zakupnika nije vodio spor radi nepoštivanja ugovorenih odredbi,
2. da se zemljište ne privodi namjeni.

Odluku o produženju ugovora donosi Općinsko poglavarstvo.

### Članak 19.

Ugovor o zakupu javne površine prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom.

### Članak 20.

Ugovor o zakupu javne površine raskinut će se prije isteka ugovorenog roka ukoliko:

1. zakupnik ne koristi zemljište duže od 30 dana,
2. zakupnik izda drugoj osobi zemljište na korištenje, odnosno u podzakup,
3. zakupnik koristi zemljište za djelatnost koja nije navedena u ugovoru o zakupu,
4. zakupnik ne plati zakupninu dva mjeseca uzastopno,
5. zakupnik postavi ili poveća kiosk odnosno napravu protivno ugovoru,
6. se zakupnik javne površine ne pridržava propisa o

javnom redu i miru,

7. se zemljište privodi drugačijoj namjeni,

Otkazni rok ugovora o zakupu je 30 dana.

Ukoliko zakupodavatelj prijevremeno otkáže ugovor o zakupu iz razloga navedenih u točkama od 1 do 6. prethodnog stavka zakupoprimateelj nema prava tražiti od zakupodavatelja naknadu štete.

#### **Članak 21.**

Ukoliko zakupoprimateelj ne ukloni kiosk ili napravu, odnosno ne preuzme svoje stvari iz kioska ili naprave, isto će se ukloniti o njegovom trošku.

Kiosk ili napravu, odnosno stvari uklonjene na način iz stavka 1. ove Odluke, vlasnik je dužan preuzeti u roku od 30 dana od dana uklanjanja, s time da je prethodno podmirio zakupninu i trošak koji je nastao uklanjanjem i čuvanjem kioska ili naprave, odnosno stvari.

### **IV. VISINA ZAKUPNINE**

#### **Članak 22.**

Naknada za korištenje javnih površina (zakupnina) utvrđuje se prema lokaciji i namjeni zemljišta koje se daje u zakup.

#### **Članak 23.**

Visinu godišnje naknade (zakupnine) za sezonsko korištenje javnih površina za postavu kioska, naprava i stolova/stolica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, sukladno prethodnom članku, utvrđuje Općinsko poglavarstvo posebnom odlukom kao i visinu naknade za korištenje štanda u vlasništvu Općine.

U zoni iz članka 22. ove Odluke, s više lokacija za postavu naprava sa sličnom namjenom, visinu zakupnine čini prosječna ponudbena visina zakupnine ostvarena iz natječaja.

#### **Članak 24.**

Zakupnina za kioske i naprave plaća se po zaključenju ugovora, do 10. u mjesecu za prethodni mjesec.

Naknada za korištenje štanda u vlasništvu Općine plaća se unaprijed prije potpisa ugovora o zakupu.

Naknada za korištenje javnih površina za organizaciju pučkih veselica plaća se unaprijed.

Zakupnina za postavu stolova / stolica za obavljanje ugostiteljske djelatnosti plaća se do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Općinsko vijeće smije organizatora pučke veselice osloboditi od plaćanja naknade za korištenje javne površine.

### **V. NADZOR**

#### **Članak 25.**

Nadzor nad provedbom ove Odluke provodi Općinsko poglavarstvo i komunalni redar.

### **VI. KAZNE NE ODREDBE**

#### **Članak 26.**

Komunalni redar će nakon Odluke Općinskog poglavarstva ukloniti kiosk ili napravu postavljenu suprotno odredbama ove Odluke, kao i u drugim slučajevima kada se korisnik javne površine ne pridržava propisa o javnom redu i miru. Predmetno iz stavka 1. ovoga članka provest će se o trošku korisnika javne površine.

#### **Članak 27.**

Globom u iznosu od 300,00 kuna kaznit će se fizička, a globom od 1.000,00 kuna pravna osoba koja:

1. postavi kiosk ili napravu na javnu površinu izvan utvrđene lokacije, ili bez prethodno zaključenog ugovora o zakupu, odnosno dozvole zakupodavatelja,
  2. uništava javnu površinu, ograđuje je fizičkim preprekama ili bitno narušava njezinu namjenu.
  3. na kiosku ili napravi na javnoj površini nakon zaključenog ugovora o zakupu, odnosno prije dozvole zakupodavatelja, učini bilo kakav dodatni građevinski zahvat kojim bi se bitno promijenilo prvobitno stanje kioska ili naprave.
- Za prekršaje iz stavka 1. ovog članka kaznit će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi globom u iznosu od 300,00 kuna.

### **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 28.**

Postojeći ugovori o zakupu javne površine ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

#### **Članak 29.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Općine Brdovec“.

Klasa: 021-05/08-10/01-23

Ur. broj: 238/034-01/01-08/02

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
OPĆINE BRDOVEC  
Josip Olovec, v.r.



**OPĆINSKO VIJEĆE**

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 91/96, 124/97 i 174/04), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi («Narodne novine» 33/01, 60/01, 129/05 i 109/07) i članka 20. Statuta Općine Brdovec (Glasnik Općine Brdovec 25/06) Općinsko vijeće Općine Brdovec, na sjednici održanoj 17.4. 2008. godine donosi

**ODLUKU**

o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brdovec

**I. OSNOVNE ODREDBE****Članak 1.**

Ovom Odlukom utvrđuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Brdovec kao i poslovnog prostora na kojem Općina Brdovec ima pravo raspolaganja ili korištenja.

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

**Članak 3.**

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Poglavarstvo Općine Brdovec (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo):

1. donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu,
2. utvrđuje visinu zakupnine,
3. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke,
4. donosi plan održavanja gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
5. obavlja i druge poslove koje proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

**Članak 4.**

Upravne, stručne i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima iz članka 2. ove Odluke obavljaju Upravni odjel za opće, pravne, komunalne i društvene poslove i Upravni odjel za financije Općine Brdovec.

**Članak 5.**

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti u pojedinim dijelovima Općine utvrđuje Općinsko poglavarstvo Općine Brdovec posebnom odlukom.

**Članak 6.**

Po odobrenoj prenamjeni ili proširenju djelatnosti dopunjava se Ugovor o zakupu, te mijenja visina zakupnine tako da se za cijeli prostor utvrdi jedinstvena zakupnina u visini utvrđenoj ovom Odlukom.

**II. ZASNIVANJE ZAKUPA****Članak 7.**

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

Postupak i uvjeti natječaja, u pravilu, se objavljuju u tisku.

Natječaj je otvoren najmanje osam (8) dana računajući od dana objave u dnevnom tisku.

**Članak 8.**

Poglavarstvo može odlučiti da se u pojedinim slučajevima, postupak i uvjeti natječaja za zakup poslovnog prostora, objave (oglase) na oglasnoj ploči Općine Brdovec.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, natječaj je otvoren najmanje osam (8) dana računajući od dana objave na oglasnoj ploči Općine Brdovec i oglasnim pločama mjesnih odbora.

**Članak 9.**

Natječaj provodi Poglavarstvo Općine na način da zadužuje Upravni odjel za opće, pravne, komunalne i društvene poslove za isto.

**Članak 10.**

Tekst natječaja mora sadržavati sljedeće:

- a) adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora
- b) početni iznos jedinične zakupnine mjesečno po m<sup>2</sup>
- c) vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup
- d) vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda
- e) rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za učešće u javnom natječaju
- f) dan i sat kad se može pogledati poslovni prostor
- g) odredbu da na javnom natječaju ne može učestvovati natjecatelj koji prema Općini Brdovec ne ispunjava obveze,
- h) odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja ili do roka kojeg odredi Poglavarstvo preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu odnosno da ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti
- i) odredbu da kod natječaja za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi

koristi stan ili poslovni prostor

- j) odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da će ga urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku
- e) može sadržavati i iznos jamčevine kao i odredbu da mu, ukoliko najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora odnosno ukoliko ugovor ne sklopi u roku kojeg odredi Poglavarstvo, iznos jamčevine neće biti vraćen.

#### **Članak 11.**

Pismena prijava za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- prijavu za natječaj iz koje treba biti vidljivo ime, naziv, adresa, MB, broj tekućeg ili žiro računa zbog povrata jamčevine ako je određena te ponudeni iznos jedinične zakupnine po m<sup>2</sup>,
- presliku osobne iskaznice ili presliku rješenja o upisu u sudski odnosno obrtni registar,
- ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo zakupnika sukladno ovoj Odluci.

#### **Članak 12.**

Upravni odjel za opće, pravne, komunalne i društvene poslove za provedbu natječaja otvara pristigle ponude te utvrđuje sljedeće:

- da li ponuda ispunjava sve uvjete natječaja,
  - iznos jedinične zakupnine po m<sup>2</sup> poslovnog prostora.
- Upravni odjel za opće, pravne, komunalne i društvene poslove izrađuje listu ponuđača prema visini ponudene jedinične zakupnine uz uvjet da su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, te istu prezentira Poglavarstvu općine.
- Na temelju obrazloženog prijedloga, konačnu odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača donosi Poglavarstvo.
- S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

#### **Članak 13.**

O postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o zakupcu, poslovnom prostoru, mjestu i vremenu otvaranja ponuda, početnom iznosu zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, obavijesti o povlačenju odnosno odustajanju, primjedbe natjecatelja, konačno postignutoj visini zakupnine te odabranom zakupniku.

#### **Članak 14.**

Nakon provedenog natječaja, zainteresiranim natjecateljima, na njihov se zahtjev uručuje preslika zapisnika iz članka 13. ove Odluke.

#### **Članak 15.**

Ukoliko se na natječaj za poslovni prostor javi raniji zakupnik, te ukoliko isti udovoljava uvjetima natječaja

i prihvati iznos jedinične zakupnine objavljen u javnom natječaju, isti ima prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu.

Iznimno, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupodavac će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

#### **Članak 16.**

Visinu jamčevine odlukom o raspisivanju natječaja za zakup poslovnog prostora može odrediti Poglavarstvo, i ne može biti manja od jedne mjesečne rate.

Jamčevina koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene vratit će im se nakon završetka javnog natječaja a najkasnije u roku od 8 dana od dana potpisivanja ugovora s najpovoljnijim ponuđačem.

Iznos jamčevine najpovoljnijeg ponuđača uračunat će se u cijenu zakupa poslovnog prostora.

Ukoliko najpovoljniji ponuđač odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ukoliko ne postupi prema odredbi članka 10. stavka 1. točke i. ove Odluke iznos jamčevine neće mu biti vraćen.

#### **Članak 17.**

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku i mora sadržavati:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi te rok njihova plaćanja,
- rok predaje poslovnog prostora zakupoprimatelju,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine i rokove plaćanja,
- odredbe o prestanku ugovora posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

### **III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

#### **Članak 18.**

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku provođenja natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od jedinične zakupnine utvrđene odlukom Poglavarstva Općine.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po jednom m<sup>2</sup> korisne površine a prema lokaciji u kojoj se poslovni

prostor nalazi.

#### **Članak 19.**

Zakupnina za poslovni prostor plaća se u mjesečnim iznosima.

Mjesečna zakupnina obračunava se umnoškom poslovnog prostora i jedinične zakupnine.

#### **Članak 20.**

Visinu jedinične zakupnine za izračun zakupa poslovnog prostora određuje Poglavarstvo.

### **IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

#### **Članak 21.**

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do najviše pet godina.

Zakupoprimalatelj može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora te ove Odluke.

Zakupoprimalatelj ne smije bez suglasnosti zakupodavatelja činiti preinake poslovnog prostora kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

#### **Članak 22.**

Primopredaja poslovnog prostora obavlja se na osnovi zapisnika u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora (adresa na kojoj se poslovni prostor nalazi, površina, izgled i sl.) i uređaja u vrijeme primopredaje poslovnog prostora (vodomjer, električno brojilo i sl.).

Zapisnikom se obvezno utvrđuje da je zakupodavatelj predao, a zakupoprimalatelj primio poslovni prostor u viđenom stanju.

Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora potpisuju obje ugovorne strane.

Zakupoprimalatelj se useljava u poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Sklopljenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora potvrđuje se da je zakupodavatelj predao, a zakupoprimalatelj primio poslovni prostor u viđenom stanju, te da je zakupoprimalatelj suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

#### **Članak 23.**

Zakupoprimalatelj snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se: čišćenje, soboslikarski radovi, eventualna izmjena podne obloge, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupoprimalatelj je dužan o svom trošku izvršiti popravke

oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupoprimalatelja.

#### **Članak 24.**

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupoprimalatelj može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor, te ako je podmirio sva dugovanja prema Općini.

#### **Članak 25.**

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

Zakupodavatelj će otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako i poslije pisane opomene zakupodavatelja zakupoprimalatelj:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
- tijekom trajanja zakupa Općinsko poglavarstvo odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan zakup,
- bez odobrenja zakupodavatelja vrši preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i bez suglasnosti.

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

#### **Članak 26.**

Ugovori o zakupu poslovnog prostora koji su sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka ugovornog roka.

#### **Članak 27.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Glasniku Općine Brdovec.

Klasa: 021-05/08-10/01-23

Ur broj: 238/034-01/01-08/03

PREDSJEDNIK OPĆINSKOG VIJEĆA  
OPĆINE BRDOVEC  
Josip Olovec, v.r.

Glasnik Općine Brdovec službeno je glasilo Općine Brdovec koja u njemu  
objavljuje svoje opće akte.

Odlukom Općinskog poglavarstva Općine Brdovec ovaj list je besplatan.  
Uredništvo: Mladen Debeljak, načelnik općine Brdovec, Daniel Bukovinski i Maja Coner,  
tel./fax: 33 10 350, 33 10 323.

Nakladnik: Općina Brdovec, Brdovec, Trg dr Franje Tuđmana 1,