



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
**GRAD KAŠTELA**  
Gradonačelnik

KLASA: 372-01/20-01/0001  
URBROJ:2134/01-1/1-20-4

Kaštel Sućurac, 24. veljače 2020.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14 i 6/18) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

### ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o Zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Kaštela i dostavlja se Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je mr.sc. Marija Pelivan, pročelnica Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove.

Gradonačelnik

Denis Ivanović, dipl.ing.



**Dostaviti:**

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

## OBRAZLOŽENJE

22. prosinca 2018. stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, koji je objavljen u Narodnim novinama broj 112/18.

Navede izmjene donose novine u režimu zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kaštela i pravnih osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu.

Novina je da se za prostore, koji su dani u zakup javnim natječajem, može nakon isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora postojećem zakupniku ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od 5 godina kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada Kaštela za djelatnost koju zakupnik obavlja, i to isključivo zakupniku koji s Gradom Kaštela ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obaveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev. Zakupnik mora Gradu podnijeti zahtjev 120 dana prije isteka ugovornog odnosa.

Navedeno nije obaveza, već mogućnost Grada.

Novine su predviđene i u institutu podzakupa. Naime, Odlukom predviđa se kako zakupnik može poslovni prostor dati u podzakup ili korištenje odnosno sukorištenje trećim osobama samo ako je tako predviđeno ugovorom o zakupu.

Ako zakupnik postupi protivno ugovorenoj odredbi o podzakupu, ugovor će se raskinuti po sili zakona.

Odlukom uređen je i postupak moguće kupoprodaje poslovnih prostora Grada Kaštela sadašnjem zakupniku poslovnog prostora, uz poštivanje zakonom propisanih uvjeta i postupaka.

Ostale odredbe Odluke usklađene su sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11., 64/15. i 112/18.).

Također u materijalima dostavljamo Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću.

Grad Kaštela ima obvezu predmetnu odluku donijeti.

## PRIJEDLOG ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 43. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 9/09, 8/11, 6/13-ispravak, 10/14, 14/16 i 6/18) Gradsko vijeće Grada Kaštela na svojoj \_ sjednici održanoj dana \_ 2020. godine donijelo je

### O D L U K U O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA

#### I. OPĆE ODREDBE

##### Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore Grada Kaštela zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kaštela sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Grad Kaštela ima pravo korištenja ili raspolaganja te na poslovne prostore Grada Kaštela za koje se vodi postupak povrata na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

##### Članak 2.

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

Zakup pripadajuće terase poslovnog prostora u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost ugovaraju se istim ugovorom kojim se daje u zakup i poslovni prostor.

Iznos naknade za korištenje pripadajuće ugostiteljske terase određuju se temeljem članka 43. Odluke o dodjeli na korištenje javnih površina (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 35/19).

##### Članak 3.

Grad Kaštela ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Kaštela, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja.

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

#### II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

##### Članak 4.

Poslovni prostor Grada Kaštela daje se u zakup javnim natječajem.

Gradonačelnik Grada Kaštela (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Javni natječaj provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore (u daljnjem tekstu: povjerenstvo), koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od 4 godine.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka ima predsjednika i 2 člana te isti broj zamjenika, koji odluke donose većinom glasova svih članova.

Administrativne poslove za povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka obavlja upravni odjel Grada Kaštela nadležan za gospodarenje gradskom imovinom.

#### Članak 5.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine koju donosi gradonačelnik utvrđuje se početna zakupnina za poslovni prostor.

#### Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Kaštela i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Kaštela i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Grada Kaštela gdje se nekretnina nalazi.

#### Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., Grad Kaštela kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada Kaštela za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Gradom Kaštela ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka je dužan Gradu Kaštela pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Kaštela najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

#### Članak 8.

Javni natječaj objavljuje se na web stranicama Grada Kaštela i ističe na oglasnoj ploči Grada Kaštela, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u tisku.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave na web stranicama Grada Kaštela.

Tekst objave na web stranicama mora sadržavati:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora i razred energetskog certifikata
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> (određen u kunama ili EUR)
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
4. iznos jamčevine koju ponuđač treba položiti
5. rok i način podnošenja ponuda
6. odredbu o dokumentaciji koju je ponuđač dužan priložiti
7. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda
8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, s naznakom „NE OTVARAJ-PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“, a zaprima u pisarnici Grada Kaštela.

Ponuda se može dostaviti osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja ponuda mora biti zaprimljena u pisarnici Grada Kaštela najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se 5 godina od provedenog javnog natječaja.

#### Članak 9.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Neppravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

#### Članak 10.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

#### Članak 11.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi povjerenstvo i dostavlja se ponuđačima običnom poštanskom pošiljkom.

Povjerenstvo može umjesto donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, a nakon provedenog postupka, predložiti gradonačelniku donošenje odluke o poništenju javnog natječaja.

#### Članak 12.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

#### Članak 13.

Jamčevina koju je odabrani ponuđač uplatio u natječajnom postupku uračunava se u iznos zakupnine, a ostalima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Ukoliko odabrani ponuđač odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

#### Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

#### Članak 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više zakupnika (zajednički zakup).

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže neki od zajedničkih zakupnika, sa preostalim zakupnikom sklopit će se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor na preostalo ugovoreno vrijeme zakupa.

Ukoliko preostali zajednički zakupnik ne pristane na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

#### Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 godina.

Gradonačelnik može, iznimno od stavka 1. ovog članka, odrediti da će se određeni poslovni prostor dati u zakup na vrijeme duže od 10 godina, ako to ocijeni opravdanim.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 6. može se sklopiti na neodređeno vrijeme, o čemu odlučuje gradonačelnik, ako to ocijeni opravdanim.

#### Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaku katas.čest....)
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru
4. odredbu o primopredaji prostora
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
10. odredbu o održavanju poslovnog prostora
11. odredbu o podzakupu
12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisuje gradonačelnik.

#### Članak 19.

Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

#### Članak 20.

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

Zakupnina se plaća u kunama i prihod je proračuna Grada Kaštela.

Na iznos zakupnine obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istog.

Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunava se režijski troškovi niti druga davanja i porezi.

#### Članak 21.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponuđena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, gradonačelnik može za sljedeće natječeaje umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

#### Članak 22.

Izmjena načina izračuna, visine početnog iznosa zakupnine od strane Gradskog Vijeća Grada Kaštela a koja utječe na povećanje zakupnine, obvezujuće se primjenjuje i na već ugovorene zakupe poslovnog prostora, u skladu s ovom Odlukom.

#### Članak 23.

Visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine (PIMZ) za poslovni prostor čini umnožak korisne površine (P), koeficijenta djelatnosti (KD), koeficijenta pogodnosti (KP) i vrijednosti koeficijenta (VK).

#### Članak 24.

Korisna površina (P) poslovnog prostora je površina po četvornom metru, koja se dobije mjerenjem unutar zidova poslovnog prostora, uključujući površinu izloga, skladišta i ulazno-izlazni prostor ukoliko služi isključivo za potrebe tog poslovnog prostora, po sljedećoj formuli:

$$PIMZ = P \times KD \times KP \times VK$$

#### Članak 25.

Poslovne djelatnosti i koeficijent djelatnosti (KD) za njih razvrstavaju se:

##### DJELATNOSTI

##### KOEFICIJENT DJELATNOSTI

- kladionice i igre na sreću,..... - 8 -
  - bankarske ili druga financijska djelatnost, uredska, agencijska,..... - 5 -
  - ugostiteljska i trgovačka,..... - 4 -
  - proizvodna djelatnost,..... - 3 -
  - djelatnost od posebnog značaja za grad,..... - 2 -
- (školstvo, predškolstvo, RTV postaje, platni promet, zdravstvo, humanitarne udruge i sl.)

#### Članak 26.

Koeficijentom pogodnosti izražava se pogodnost ili nepogodnost pojedine lokacije ili nepogodnost pojedine lokacije ili djelatnosti obzirom na veličinu prostora, starost objekta, njegovu uređenost i opremljenost, osobiti prometni položaj, mogućnost parkiranja, komunalnu opremljenost, položaj prostora u samom objektu s obzirom na etažu i orijentaciju i potrebu Grada Kaštela za nekom djelatnošću.

Veličina koeficijenta pogodnosti (KP) izražava se brojčano i može iznositi min. 1 do max. 2, a određuje je gradonačelnik pojedinačno za svaku lokaciju i djelatnost u skladu s stavkom 1. ovog članka.

#### Članak 27.

Vrijednost koeficijenta (VK) za izračun početnog iznosa mjesečne zakupnine iznosi 10,00 kuna

#### Članak 28.

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

#### Članak 29.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Gradonačelnik može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

#### Članak 30.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem poslovnog prostora smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

#### Članak 31.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

#### Članak 32.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti gradonačelnika izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

Ako zakupnik bez suglasnosti gradonačelnika odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad Kaštela ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

#### Članak 33.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Grad Kaštela nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

#### Članak 34.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

#### Članak 35.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Grad Kaštela će sklopiti poseban sporazum.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložених sredstava za izvršene građevinske i druge radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora (osobito će se priznati priključak struje, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, radovi na krovu i fasadi, izgradnja poda, zida, stropa, izmjena dotrajale stolarije i drugo što Grad Kaštela odobri).

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložених sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Grada.

Grad nije dužan naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

#### Članak 36.

Po završenim radovima zakupnik je dužan Gradu podnijeti zahtjev za naknadu uložених sredstava, te uz to dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložених sredstava odlučuje gradonačelnik svojim zaključkom.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno pozvati Grad, kako bi se očevidom uvjerio da su radovi izvedeni.

#### Članak 37.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100%, sve do isplate priznatog iznosa.

#### Članak 38.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

### III. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 39.

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

#### Članak 40.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca

- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne,
- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca
- Grad Kaštela, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- je Gradu Kaštela poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

#### IV. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA GRADA KAŠTELA SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

##### Članak 41.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora Grada Kaštela sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke.

##### Članak 42.

Poslovni prostor Grada Kaštela može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Kaštela, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Kaštela, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Grada Kaštela, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici Grada Kaštela te ističe na oglasnoj ploči Grada Kaštela.

S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Grada Kaštela kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

##### Članak 43.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen u pisarnici Grada Kaštela najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 35.

#### V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 44.

Povjerenstvo za zakup poslovnih prostora nastavlja s radom do isteka mandata na koji je imenovano.

##### Članak 45.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj: 10/08, 5/10)

##### Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Kaštela.

KLASA:  
URBROJ:  
Kaštela,

Predsjednik Gradskog vijeća



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA  
GRAD KAŠTELA

Upravni odjel za komunalno gospodarstvo  
i imovinsko-pravne poslove  
Odsjek za imovinsko pravne poslove i  
gospodarenje gradskom imovinom

KLASA: 372-01/20-01/0001  
URBROJ: 2134/01-02-03/2-20-2

Kaštel Sućurac, 20. veljače 2020.

**PREDMET:** Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
NASLOV DOKUMENTA	Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora
STVARATELJ DOKUMENTA, TIJELO KOJE PROVODI SAVJETOVANJE	Grad Kaštela, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i imovinsko pravne poslove, Odsjek za gospodarenje gradskom imovinom i imovinsko – pravne poslove
SVRHA DOKUMENTA	Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću
DATUM DOKUMENTA	20. veljača 2020.
VRSTA DOKUMENTA	Izvješće
JE LI NACRT BIO OBJAVLJEN NA INTERNETSKIM STRANICAMA ILI NA DRUGI ODGOVARAJUĆI NAČIN?	www.kastela.hr službena stranica Grada Kaštela
TRAJANJE JAVNOG SAVJETOVANJA SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	10.01.2020. – 10.02.2020.
KOJI SU PREDSTAVNICI ZAINTERESIRANE JAVNOSTI DOSTAVILI SVOJA OČITOVANJA?	Bez očitovanja
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	
TROŠKOVI PROVEDENOG SAVJETOVANJA	Nema troškova.

Na znanje:  
1. u omot spisa



Upravnik za imovinsko-pravne poslove  
Josko Bedilov, dipl.iur.