



REPUBLIKA HRVATSKA  
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
Ž U P A N  
KLASA: 361-01/23-01/114  
URBROJ: 2176-02-23-2  
Sisak, 25. svibnja 2023.

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA  
n/r predsjednika Županijske skupštine  
gosp. MATO FOFIĆ

Na temelju članka 44. Statuta Sisačko-moslavačke županije («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije», broj 11/09, 5/10, 2/11, 3/13, 5/18, 3/20-pročišćeni tekst, 5/20 i 9/21), župan Sisačko-moslavačke županije 25. svibnja 2023. godine utvrdio je Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije.

Župan Sisačko-moslavačke županije predlaže Županijskoj skupštini Sisačko-moslavačke županije da razmotri Prijedlog Odluke i donese Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije.

Za izvjestitelja na Županijskoj skupštini određuje se Branka Šimanović, pročelnica Upravnog odjela za poslove Skupštine, pravne i opće poslove.



ŽUPAN

Sisak Ivo Čeljak, mag. iur., v.r.

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 14. stavka 8. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi ("Narodne novine", broj 83/22) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije", broj 11/09, 5/10, 2/11, 3/13, 5/18, 3/20-pročišćeni tekst, 5/20 i 9/21) Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije na \_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2023. godine, donijela je

## ODLUKU

### **o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije**

#### **Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16) u članku 1. iza riječi „pretežitom vlasništvu Sisačko-moslavačke županije“ dodaju se riječi: „ustanovama kojima je osnivač Sisačko-moslavačka županija,“.

Iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Odredbе ove Odluke primjenjuju se na postupak davanja u zakup prostora za rad i nekretnina putem javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak Sisačko-moslavačke županije.“

#### **Članak 2.**

Članak 5. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja o čemu odlučuje župan odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 3. ove Odluke.

Iznimno od stavka 1. ovog članka poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja u slučajevima kada ugovor o zakupu poslovnog prostora međusobno sklapaju Županija i:

- Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te ustanova čiji je Županija osnivač, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije, dok se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Ukoliko kriteriji za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi nisu propisani, visina zakupnine određuje se procjembenim elaboratom ovlaštenog procjenitelja sukladno posebnom propisu kojim se uređuje područje vrijednosti nekretnine.

Iznimno od stavka 1. ovog župan može i neposrednom pogodbom, bez javnog natječaja, nekretninu i poslovni prostor u vlasništvu Županije, dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Sisačko-moslavačke županije na temelju kriterija utvrđenih u članku 5a. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Županija kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod

istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Županijom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti Županiji najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Županija je dužna 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.

Županija će raspisati javni natječaj ako:

- zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovog članka ili ako Županija pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu
- sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.“

### **Članak 3.**

Iza članka 5. dodaje se novi članak 5a. koji glasi:

### **„Članak 5a.**

Kriteriji za dodjelu prostora izravnom pogodbom bez natječaja iz članka 5. stavka 3 su:

- prijava na natječaj radi provedbe EU projekata od značaja za Županiju ako je jedan od uvjeta natječaja osiguranje prostora za rad
- provođenje kulturnih programa, projekata i aktivnosti, a koji značajno doprinose zavičajnoj ili nacionalnoj kulturi ili razvoju kulture i s tim u vezi turističke ponude Županije.

Odluku o davanju u zakup neposrednom pogodbom donosi župan na temelju pisanog zahtjeva pravne osobe i pisanog mišljenja upravnog odjela nadležnog za kulturu i upravnog odjela nadležnog za upravljanje imovinom.

Odluka iz stavka 2. ovog članka objavljuje se u službenom glasniku i na web stranici Županije.

### **Članak 4.**

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako:

- se pozovu na to pravo
- ispunjavaju uvjete iz natječaja i uvjete iz Zakona i
- prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.“

### **Članak 5.**

U članku 8. stavku 2. podstavku 3. brišu se riječi „ili licitacijom.“

Podstavak 6. mijenja se i glasi:

„- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 15 dana, dan i sat od kojeg se ponude mogu podnositi te dan i sat do kojeg ponude moraju biti zaprimljene u pisarnicu Županije, a bez obzira na način dostave.“

U podstavku 7. brišu se riječi „, odnosno provođenju javne dražbe“

Podstavak 9. mijenja se i glasi:

„- popis dokumentacije koja se obavezno prilaže uz ponudu,“

#### Članak 6.

U članku 10. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: javni natječaj) se objavljuje na službenoj web stranici i oglasnoj ploči Županije, a obavijest o objavi natječaja objavljuje se u jednom dnevnom tisku.“

#### Članak 7.

U članku 11. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„Pravo sudjelovanja na natječaju imaju i fizičke i pravne osobe koje djeluju u području kulture za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra te kada obavljaju djelatnost koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak Sisačko-moslavačke županije najmanje jednu godinu.“

Dosadašnji stavci 2. i 3. postaju stavci 3. i 4.

#### Članak 8.

Iza članka 11. dodaje se članak 11a i podnaslov iznad njega koji glasi:

**„Kriteriji za dodjelu prostora za rad i nekretnina putem javnog natječaja korisnicima iz članka 1. stavka 2. Odluke**

#### Članak 11a.

Prilikom pregleda, ocjene i bodovanja ponuda pristiglih na javni natječaj za davanje u zakup prostora za rad i nekretnina, Povjerenstvo primjenjuje sljedeće kriterije:

Kriteriji	Bodovi	Maksimalno mogući ostvaren broj bodova po kriteriju
<b>1. Godine aktivnog djelovanja</b> a) od 1 do 5 godina b) od 6 do 9 godina c) od 10 do 19 godina d) 20 i više godina	1 3 5 7	7
<b>2. Ostvarena priznanja i nagrade</b> a) Strukovna b) Sisačko-moslavačke županije c) Državna i međunarodna	1 3 5	9
<b>3. Ostvarene financijske potpore (sponzorstva, donacije, financijske potpore i dr.) za programe, projekte i aktivnosti</b> a) iz proračuna grada ili općine b) iz proračuna Sisačko-moslavačke županije c) iz državnog proračuna	1 3 5 7	16

d) iz EU fondova		
<b>4. Provedene aktivnosti na lokalnoj, regionalnoj, nacionalnoj ili međunarodnoj razini u godini prije raspisivanja natječaja</b>		
a) na lokalnoj razini (grad ili općina)	2	
b) na regionalnoj razini (Sisačko-moslavačka županija)	5	
c) na nacionalnoj razini (Republika Hrvatska)	7	
d) na međunarodnoj razini	9	23
<b>5. Broj partnera s kojima se planira zajednički koristiti prostor za rad</b>		
a) 1 partner	2	
b) od 2 do 4 partnera	3	
c) 5 i više partnera	5	10
<b>6. Opis kulturnog projekta, programa i aktivnosti koji se planira provoditi u prostoru za rad</b>	od 1 do 20	
		20
<b>Ukupno</b>		<b>85</b>

Bodovi ostvareni prema pojedinim kriterijima u smislu stavka 1. ovog članka se zbrajaju, a maksimalan broj bodova koji se može dodijeliti je 85 bodova.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ostvari jednak broj bodova, prednost ima onaj ponuditelj koji je ostvario više bodova po kriteriju iz stavka 1. točke 6. ovog članka.

Na prijedlog Povjerenstva župan donosi Odluku o dodjeli prostora za rad koja se objavljuje u Službenom glasniku i web stranici Županije.

#### Članak 9.

Članak 12. mijenja se i glasi:

„Početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema kriterijima za određivanje zakupnine jedinice lokalne samouprave na čijem se području nekretnina nalazi.

Ukoliko kriterij iz stavka 1. ovog članka ne postoji, početni iznos zakupnine se određuje procjembenim elaboratom ovlaštenog procjenitelja sukladno propisima kojima se uređuje procjena vrijednosti nekretnine.

Iznimno od stavaka 1. i 2. ovog članka župan može utvrditi posebnu visinu zakupnine zakupnicima/korisnicima prostora odnosno nekretnina za rad iz članka 1. stavka 2. ove Odluke prema kriterijima ekonomske održivosti obavljanja pojedine kulturne djelatnosti i namjeni nekretnine, a ne na temelju tržišno najpovoljnije ponude, kao i razdoblje davanja nekretnine u zakup, sukladno javnom natječaju.

Kriterije ekonomske održivosti, društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti iz stavka 2. članka 1. ove Odluke kao i namjenu nekretnine utvrđuje župan posebnom odlukom koja se objavljuje na web stranici Županije.“

#### Članak 10.

Članak 13. briše se.

#### **Članak 11.**

Članak 14. briše se.

#### **Članak 12.**

Članak 15. briše se.

#### **Članak 13.**

U članku 16. u stavku 2. na kraju rečenice briše se točka i dodaju se riječi:  
„ili nije priložio svu potrebnu dokumentaciju.“

#### **Članak 14.**

U članku 18. stavak 3. mijenja se i glasi:  
„Protiv odluke iz stavka 1. ovog članka može se podnijeti prigovor županu u roku od 15 dana od dana primitka iste.“  
Iza stavka 3. dodaju se stavci 4. i 5. koji glase:  
„Protekom roka za podnošenje prigovora ili nakon odluke o prigovoru, sklopit će se ugovor o zakupu poslovnoga prostora s najpovoljnijim ponuditeljem.  
Protiv odluke župana o prigovoru može se podnijeti tužba redovnom sudu.“

#### **Članak 15.**

U članku 20. u stavku 2. podstavak 1. mijenja se i glasi:

„- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,“

Podstavak 2. mijenja se i glasi:

„- podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),“

U podstavku 4. riječi „u zgradi“ brišu se

U podstavku 7. iza riječi „iznos“ dodaje se riječ „mjesečne“.

#### **Članak 16.**

Članak 22. briše se.

#### **Članak 17.**

U članku 26. stavak 3. briše se.

### **Članak 18.**

U članku 27. na kraju stavka 1. dodaje se nova rečenica koja glasi:  
„Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 5 godina.“

### **Članak 19.**

U članku 28. stavku 1. na kraju rečenice briše se točka, stavlja se zarez i dodaju se riječi: „ako ugovorom nije drukčije uređeno.“.

### **Članak 20.**

Članak 31. mijenja se i glasi:

„Ovom Odlukom se propisuju i uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije sadašnjem zakupniku.

Pod prodajom poslovnih prostora u smislu ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori iz stavka 2. ovog članka koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.“

### **Članak 21.**

Članak 32. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji, pod uvjetima i u postupku propisanim ovom Odlukom i Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog župana utvrđuje Županijska skupština.

Popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavljuje se u Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije i na web stranicama Županije, a mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru iz članka 20. stavka 2. podstavka 1 koji je predmet kupoprodaje
- ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika

Na popis poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka Županijska skupština neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj zoni općina i gradova na području Županije
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
- nalaze se u razizemlju
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine

Iznimno od odredbi stavka 1. ovog članka poslovni prostor se može prodati zakupniku koji koristi poslovni prostor u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji, a koji je:

- bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Županijom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Županijom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili – morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Županijom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.“

### **Članak 22.**

Iza članka 32. dodaje se novi članak 32a koji glasi:

„32a

- „Poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak - procjenitelj prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika, Županije.

Iznimno kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i postupku iz članka 32. ove Odluke, procijenjena vrijednost se umanjuje za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj iz stavka 1. ovog članka“.

### **Članak 23.**

Članak 33. mijenja se i glasi:

„Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se upravnom odjelu nadležnom za poslove upravljanja nekretninama u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka sadrži:

- ime i prezime/naziv zakupnika, mjesto prebivališta, sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB)
- redni broj (oznaka) poslovnog prostora iz popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev
- izjava zakupnika o ukupnom trajanju zakupa, vrsti djelatnosti koju obavlja uz prilaganje odgovarajućih dokaza
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Županiji
- potvrdu Porezne uprave o podmirenju svih dospjelih tražbina Republike Hrvatske
- izjavu zakupnika ovjerenu kod javnog bilježnika da nije predmetni poslovni prostor dao u podzakup

### **Članak 24.**

U članku 35. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:



„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se jednokratnom uplatom, a rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.“

#### **Članak 25.**

U članku 38. riječi „Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije“ mijenjaju se i glase: „Odluke o upravljanju i raspolaganju nekretninama, poslovnim udjelima i dionicama Sisačko-moslavačke županije.“

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 26.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije.“

KLASA:  
URBROJ:  
Sisak,

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

PREDSJEDNIK  
ŽUPANIJSKE SKUPŠTINE

Mato Fofić

## OBRAZLOŽENJE

### uz Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije

#### I Pravni temelj

Pravni temelj za donošenje ove Odluke su odredbe članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 14. stavka 8. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi ("Narodne novine", broj 83/22) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije", broj 11/09, 5/10, 2/11, 3/13, 5/18, 3/20-pročišćeni tekst, 5/20 i 9/21).

#### II Ocjena stanja, osnovna pitanja i svrha zbog koje se Odluka donosi

Sisačko-moslavačka županija donijela je 10. prosinca 2016. godine Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije koja je objavljena u „Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16. Predmetnom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Županije.

Dana 26. srpnja 2022. godine na snagu je stupio Zakon o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi ("Narodne novine", broj 83/22). Odredbom članka 14. stavka 3. citiranog Zakona propisano je da izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup javnim natječajem prostor za rad i nekretnine u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti i to za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra odnosno kada obavljaju djelatnost koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak Sisačko-moslavačke županije. Odredbom stavka 4. istog članka propisana je mogućnost da izvršno tijelo može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Županije, a na temelju kriterija utvrđenih općim aktom. Nadalje stavkom 5. propisano je da davatelj nekretnine može utvrditi posebnu visinu naknade za korištenje nekretnine prema kriterijima ekonomske održivosti obavljanja pojedine kulturne djelatnosti, a ne na temelju tržišno najpovoljnije ponude, kao i razdoblje davanja nekretnine u zakup, sukladno javnom natječaju. Obveza je davatelja nekretnine da u okviru svog djelokruga utvrdi kriterije ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti i namjenu nekretnine te ih objavi na svojim mrežnim stranicama. Odredbom stavka 8. članka 14. i članka 49. Zakona o kulturnim vijećima propisana je obveza predstavničkog tijela da općim aktom propiše kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu korisnicima i to u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi.

Osim gore navedenih novina, ovim Prijedlogom odluke se usklađuju pojedine odredbe sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora odnosno njegovim izmjenama i dopunama.

Ovim Prijedlogom odluke propisuje se mogućnost sklapanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja i u slučajevima kada ih međusobno sklapaju Županija i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne)

samouprave te ustanova čiji je Županija osnivač, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije.

U svrhu uštede proračunskih sredstava, a kako je to predviđeno i Odlukom upravljanju i raspolaganju nekretninama, poslovnim udjelima i dionicama Sisačko-moslavačke županije („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16 i 31/21) predlaže se izmjena članka 10. na način da se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljuje na službenoj web stranici i oglasnoj ploči Županije, a obavijest o objavi natječaja objavljuje se u jednom dnevnom tisku.

Glede kupoprodaje poslovnog prostora, više nije predviđena mogućnost da Županija može prodati poslovni prostor i sadašnjem korisniku koji nema sklopljen ugovor o zakupu već samo sadašnjem zakupniku uz uvjete koji su propisanim člankom 32. Odluke. Također više nije predviđena obročna otplata kupoprodajnog iznosa već se kupoprodajna cijena za poslovni prostor plaća jednokratno, a što je usklađenje s zakonskim odredbama.

Slijedom navedenog, predlaže se Županijskog skupštini Sisačko-moslavačke županije donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije.

### **III Sredstva potrebna za provođenje odluke**

Za provođenje ove Odluke sredstva su osigurana u Proračunu Sisačko-moslavačke županije.

### **IV Prilog**

Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije. („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16)

**IV. ZAKLJUČNE ODREDBE****Članak 6.**

Godišnji izvještaj o izvršenju Proračuna Sisačko-moslavačke županije za 2015. godinu objavit će se na internetskim stranicama Sisačko-moslavačke županije.

Opći i posebni dio Godišnjeg izvještaja o izvršenju Proračuna Sisačko-moslavačke županije za 2015. godinu objavit će se u »Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije«.

**SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**

KLASA: 400-08/16-01/03  
URBROJ: 2176/01-01-16-9  
Sisak, 10. svibnja 2016.

Predsjednica Županijske skupštine  
**Ivanka Roksandić, prof., v.r.**

**16.**

Na temelju članka 36. Zakona o proračunu (»Narodne novine«, broj 87/08, 136/12 i 15/15) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/09, 5/10, 2/11 i 3/13), Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije, na 17. sjednici održanoj 10. svibnja 2016. godine, donijela je

**ZAKLJUČAK**

**o davanju suglasnosti na Godišnji izvještaj o izvršenju financijskog plana Županijske uprave za ceste Sisačko-moslavačke županije za 2015. godinu**

**I.**

Daje se suglasnost na Godišnji izvještaj o izvršenju financijskog plana Županijske uprave za ceste Sisačko-moslavačke županije za 2015. godinu.

**II.**

Ovaj Zaključak objavit će se u »Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije«.

**SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**

KLASA: 400-08/16-01/04  
URBROJ: 2176/01-01-16-7  
Sisak, 10. svibnja 2016.

Predsjednica Županijske skupštine  
**Ivanka Roksandić, prof., v.r.**

**17.**

Na temelju članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke

županije«, broj 11/09, 5/10, 2/11 i 3/13) Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije, na 17. sjednici održanoj 10. svibnja 2016. godine, donijela je

**ZAKLJUČAK**

**o primanju na znanje Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko-moslavačke županije**

**I.**

Prima se na znanje Izvješće o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i raspolaganja nekretninama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na području Sisačko-moslavačke županije Državnog ureda za reviziju - Područni ured Sisak, KLASA: 041-01/15-10/18, URBROJ: 613-05-16-89 od 11. siječnja 2016. godine.

**II.**

Ovaj Zaključak objavit će se u »Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije«.

**SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA**

KLASA: 041-01/16-01/01  
URBROJ: 2176/01-01-16-7  
Sisak, 10. svibnja 2016.

Predsjednica Županijske skupštine  
**Ivanka Roksandić, prof., v.r.**

**18.**

Na temelju članka 6. stavka 6. i članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine«, broj 125/11 i 64/15) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/09, 5/10, 2/11 i 3/13), Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije, na 17. sjednici održanoj 10. svibnja 2016. godine, donijela je

**ODLUKU**

**o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije**

**I. OPĆE ODREDBE****Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuju način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije (u daljnjem tekstu: Županija) te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Županije.

**Članak 2.**

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

**Članak 3.**

Poslovnim prostorom smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto (u daljnjem tekstu: Poslovni prostor).

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežnim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti, a koja u pravilu čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

**II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA****Članak 4.**

Župan pokreće postupak davanja u zakup poslovnog prostora na prijedlog upravnog tijela nadležnog za imovinu, u skladu sa zakonom i Statutom.

Sukladno Zakonu i statutarnim ovlaštenjima, župan u obavljanju poslova iz stavka 1. ovog članka:

1. odlučuje o namjeni poslovnoga prostora,
2. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnoga prostora,
3. odlučuje o davanju u zakup poslovnoga prostora,
4. raspisuje javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora,
5. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj,
6. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog natječaja (u daljem tekstu: Povjerenstvo) koje se sastoji od najmanje dva člana i predsjednika.
7. donosi odluku o prihvatu najpovoljnije ponude,
8. odobrava adaptaciju poslovnoga prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i Županije u poslovni prostor te o prijeboju uloženi sredstava zakupnika s zakupninom,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora,
12. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i kupoprodaje poslovnoga prostora.

**III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA****Članak 5.**

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja o čemu odlučuje župan odlukom iz članka 4. stavka 2. točke 3. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostori se daju u zakup bez javnog natječaja, u slučajevima propisanim zakonom, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Županija je dužna sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina, osim ako joj je taj poslovni prostor potreban za obavljanje vlastite djelatnosti.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 4. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen. U tom slučaju, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora, Županija će raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen dosadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

**Članak 6.**

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

**Članak 7.**

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

**IV. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA****Članak 8.**

O potrebi davanja poslovnoga prostora u zakup župan odlučuje Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Odluka).

Odluka iz stavka 1. ove Odluke obvezno sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresa, položaj u zgradi, površina),
- djelatnost koju je moguće u prostoru obavljati,
- način provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda ili licitacijom,
- početni iznos zakupnine i iznos jamčevine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

- rok za dostavu ponuda koji ne može biti kraći od 15 dana od dana objave natječaja, način dostave ponude i rok u kojemu će ponuditelji biti obaviješteni o rezultatu natječaja,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda odnosno provođenju javne dražbe,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- odredbe o zadaćama, sastavu i broju članova povjerenstva za provođenje javnog natječaja,
- posebne uvjete (npr. obveze uređenja ili rok za početak obavljanja djelatnosti).

#### Članak 9.

Prije raspisivanja natječaja župan na prijedlog upravnog tijela nadležnog za imovinu posebnom odlukom imenuje Povjerenstvo za provođenje natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekst: Povjerenstvo).

Povjerenstvo se sastoji od najmanje 3 (tri) člana. Broj članova Povjerenstva mora biti neparan.

Povjerenstvo koordinira pripremu i provođenje natječaja, a osobito:

- priprema tekst natječaja,
- otvara ponude i pregledava zaprimljene ponude,
- predlaže odluku o odabiru najpovoljnije ponude i
- obavlja ostale poslove u svezi s provedbom natječaja.

#### Članak 10.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija (u daljnjem tekstu: javni natječaj) objavljuje se u javnom tisku i na web-stranici Županije.

Tekst javnog natječaja obavezno sadrži uvjete i postupak za davanje poslovnoga prostora u zakup u skladu sa člankom 8. ove Odluke te sve potrebne podatke potencijalnim ponuditeljima za sudjelovanje u natječaju.

#### Članak 11.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje ispunjavaju uvjete za obavljanje djelatnosti po posebnim propisima za koju je namijenjen poslovni prostor koji se daje u zakup, te pod uvjetom da uplate natječajem određen iznos jamčevine.

Jamčevina se određuje najmanje u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina koju su položili sudionici natječaja čije ponude nisu prihvaćene, bit će im vraćena po završetku natječaja, a najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude. Ponuđena jamčevina sudionika natječaja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u zakupninu.

### V. ODREĐIVANJE VISINE ZAKUPNINE

#### Članak 12.

Visina početnog iznosa zakupnine određuje se ovisno o tržišnoj cijeni zakupnine poslovnoga prostora,

a, a osobito o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja ili može obavljati i zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi na području jedinice lokalne samouprave, te opremljenosti i stanju u kojem se prostor nalazi.

Visina zakupnine za poslovni prostor iz članka 5. stavka 2. utvrđuje se ugovorom o zakupu ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, a osobito doprinosu zakupnika ostvarenju općega, gospodarskog i socijalnog napretka na području Županije.

Početni iznos zakupnine u raspisanom javnom natječaju u slučaju iz članka 5. stavka 5. ove Odluke, ne može biti niži od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

#### Članak 13.

Iznimno od članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja i bez plaćanja zakupnine u slučajevima kada je Županija po posebnom zakonu dužna korisniku osigurati korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, korisnik je dužan Županiji dostaviti potrebnu dokumentaciju kojom se dokazuje obaveza jedinice područne (regionalne) samouprave davanja na korištenje poslovnoga prostora bez naknade.

#### Članak 14.

Zakupnina za poslovni prostor ugovara se u visini najpovoljnije ponude postignute na javnom natječaju.

#### Članak 15.

Tijekom trajanja zakupa zakupnina će se povećati ako dođe do promjene tečaja kune u odnosu prema EUR-u za više od 10%, a što će se regulirati aneksom ugovora o zakupu.

### VI. IZBOR NAJPVOLJNIJE PONUDE

#### Članak 16.

Nakon isteka roka za podnošenje ponuda, Povjerenstvo provodi postupak otvaranja pregleda i odabira ponuda te sastavlja popis podnijetih ponuda za pojedini poslovni prostor.

Nepravodobne i nepotpune ponude Povjerenstvo neće razmatrati, a nepotpunom ponudom smatrat će onu u kojoj se ponuditelj nije očitovao o svim natječajnim uvjetima.

#### Članak 17.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda, koja uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta, sadrži i najveći iznos zakupnine.

Sa ponuditeljem koji dostavi najpovoljniju ponudu odnosno sa ponuditeljem iz članka 6. ove Odluke koji ostvari pravo prvenstva zaključuje se ugovor o zakupu.

**Članak 18.**

Prema kriteriju iz prethodnog članka ove Odluke, Povjerenstvo predlaže županu donošenje Odluke o izboru najpovoljnije ponude za pojedini poslovni prostor iz javnog natječaja.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka dostavlja se svim ponuditeljima.

Protiv odluke iz stavka 1. ovog članka nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

**Članak 19.**

Ako ponuditelj čija je ponuda najpovoljnija, u bilo kojoj fazi postupka davanja u zakup poslovnoga prostora, odustane od ponude ili ne zaključi ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, župan može na prijedlog Povjerenstva poslovni prostor dati u zakup drugom po redu najpovoljnijem ponuditelju za najviši iznos zakupnine postignute natječajem ili raspisati novi natječaj.

**VII. UGOVOR O ZAKUPU I PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA****Članak 20.**

U skladu s prijedlogom iz članka 18. i po obavijesti o prvenstvenom pravu na sklapanje ugovora iz članka 6. ove Odluke, župan, u ime i za račun Sisačko-moslavačke županije, sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa zakupnikom.

Ugovor o zakupu obavezno sadrži:

- podatke o ugovornim stranama,
- podatke o poslovnom prostoru (mjesto, ulica, kućni broj, položaj u zgradi i površina),
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, obvezu namjenskog korištenja i odredbu o načinu promjene djelatnosti,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi,
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos zakupnine te rokovi plaćanja,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpise ugovornih strana,
- odredbu o zabrani davanja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup, odnosno odredbu kojom se dozvoljava davanje poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u podzakup,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o obvezi sastavljanja zapisnika o primopredaji prostora kod zasnivanja i prestanka zakupa,
- ostala međusobna prava i obveze koje proizlaze iz odredbi ove Odluke i zakonskih propisa.

Ugovor o zakupu posebno sadrži odredbu o obvezi zakupnika da snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora i popravaka koji, temeljem zakona, padaju njemu na teret, kao i obvezu zakupnika da će se u pogledu ostalih troškova, naročito na zajedničkim dijelovima i uređajima, zajedno s ostalim korisnicima poslovnoga prostora u zgradi, obratiti Županiji i sudjelovati u istima.

**Članak 21.**

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu koji mora biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, a potpisuju ga zakupnik i župan ili osoba koju župan ovlasti.

Ukoliko ponuditelj u roku od 15 dana po primitku odluke iz članka 18. ove Odluke ne zaključi ugovor o zakupu ili ne preuzme poslovni prostor smatrat će se da je odustao od ugovora.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka primijenit će se odredbe članka 19. ove Odluke.

**Članak 22.**

Županija, kao zakupodavac, jedan primjerak sklopljenog ugovora o zakupu obvezno dostavlja nadležnoj poreznoj upravi u roku od petnaest dana od njegovog sklapanja.

**Članak 23.**

Prilikom predaje poslovne prostorije zakupniku, sastavlja se zapisnik s podacima o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor.

Zakupnik ne može početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika i potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora u posjed zakupniku.

**Članak 24.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora na kojem je zasnovao zakup, dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Iznimno zakupnik može poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup ali samo na temelju posebne suglasnosti župana uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije, a što se uređuje Ugovorom o zakupu.

Na podzakupnika se primjenjuju sva prava i obaveze iz ugovora o zakupu zaključenog između zakupnika i Županije.

Zakupniku iz članka 6. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

**Članak 25.**

U slučajevima kada je zakupnik na osnovi pisanog odobrenja župana, uložio vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor, visina zakupnine će se kroz određeno razdoblje umanjiti za visinu uložениh sredstava.

U slučaju raskida ugovora o zakupu otkazom iz članka 25. stavka 1. raniji zakupnik ne ostvaruje prava na povrat uloženi sredstava iz stavka 1. ovoga članka.

Kada zakupnik bez pisanog odobrenja župana, uloži vlastita sredstva u zakupljeni poslovni prostor nema pravo na povrat uloženi sredstava niti na umanjeње ili povrat zakupnine.

#### Članak 26.

Županija kao vlasnik poslovnoga prostora snosi troškove investicijskog održavanja. Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kao što su čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, stolariji i slično.

Zakupnik je dužan plaćati troškove vezane uz korištenje poslovnoga prostora (električnu energiju, plin, vodu, telefon, internet, vodnu naknadu, komunalnu naknadu, odvoz smeća i druge tekuće troškove) kao i troškove vezane uz korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije ugovoreno.

Eventualne troškove zajedničke pričuve koji se plaćaju Upravitelju zgrade snosi Županija.

### VIII. ROK TRAJANJA I OTKAZ UGOVORA

#### Članak 27.

Ugovor o zakupu sklapa se s vremenski određenim rokom ili rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Županiju.

Ugovor o zakupu s rokom odredivim prema nastupu okolnosti od interesa za Županiju sadrži klauzulu o obvezi Županije da o nastupu okolnosti, za koje je vezan raskid ugovora, pisano obavijesti zakupnika najmanje šezdeset dana prije prestanka ugovora.

#### Članak 28.

Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ne može prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja ugovora.

Otkazni rok iznosi 30 dana i otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu ukoliko nije ugovorom drugačije utvrđeno zbog specifičnosti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

#### Članak 29.

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

#### Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen sukladno ovoj Odluci otkazuje se putem javnog bilježnika.

### IX. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

#### Članak 31.

Poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati pravnim i fizičkim osobama po tržišnoj cijeni, a na osnovu provedenog javnog natječaja, prikupljanjem ponuda ili licitacijom, sukladno odredbama zakona i ove Odluke.

Na prijedlog župana sastavlja se popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, a utvrđuje ih Županijska skupština.

Popis poslovnih prostora javno se objavljuju.

Popis iz prethodnog stavka ovog članka objavljuje se u dnevnom tisku i na službenim web stranicama Županije, s time da se danom objave popisa smatra dan njegove objave u dnevnom tisku.

#### Članak 32.

Iznimno od odredbe članka 31. stavka 1. ove Odluke poslovni prostor u vlasništvu Županije može se prodati sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku koji nema sklopljen ugovor o zakupu te koji sukladno odredbama ove Odluke i zakona koristi poslovni prostor za dopuštenu djelatnost u najmanjem trajanju od pet godina, izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Županiji, ako zakonom nije drugačije propisano.

Sadašnjim zakupnikom se smatra zakupnik koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Sadašnjim korisnikom se smatra korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora, te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

#### Članak 33.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se županu odnosno Županijskoj skupštini, ovisno o tržišnoj vrijednosti poslovnoga prostora, sukladno posebnim propisima, u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Županije.

#### Članak 34.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi župan odnosno Županijska skupština, ovisno o vrijednosti, a prema posebnom zakonu i Statutu Županije.

#### Članak 35.

Na temelju odluke o kupoprodaji župan će sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora u roku 90 dana od dana donošenja odluke.



Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora imati zakonom utvrđene obveze elemente, biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

## X. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 36.

Odredbе ove Odluke o obvezi davanja poslovnoga prostora u zakup, kao i o kupoprodaji putem javnog natječaja primjenjuju se na odgovarajući način na prava i obveze pravnih osoba u vlasništvu ili pretežnom vlasništvu Županije, kao i pravnih osoba kojima je osnivač Županija.

Odredbе ove Odluke o pravima i obvezama župana iz članka 4. ove Odluke primjenjuju se na odgovarajući način i na prava i obveze nadležnih tijela utvrđenih aktima pravnih osoba iz prethodnog stavka.

### Članak 37.

Riječi i pojmovi koji imaju rodno značenje korišteni u ovoj Odluci odnose se jednako na muški i ženski rod, bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

### Članak 38.

Na oblike raspolaganja nekretninama koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Odluke o raspolaganju i upravljanju nekretninama u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije.

### Članak 39.

Na prava i obveze stranaka koje nisu propisane ovom Odlukom, odgovarajuće se primjenjuju odredbe zakona.

### Članak 40.

Datumom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 10/02).

### Članak 41.

Ugovori o zakupu koji su sklopljeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora.

### Članak 42.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije«.

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA  
ŽUPANIJSKA SKUPŠTINA

KLASA: 940-03/16-01/01  
URBROJ: 2176/01-01-16-6  
Sisak, 10. svibnja 2016.

Predsjednica Županijske skupštine  
**Ivanka Roksandić, prof., v.r.**

## 19.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine«, broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), 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 i 137/15) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije (»Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije«, broj 11/09, 5/10, 2/11 i 3/13), Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije na 17. sjednici, održanoj 10. svibnja 2016. godine, donijela je

## ODLUKU

o upravljanju i raspolaganju nekretninama,  
poslovnim udjelima i dionicama  
Sisačko-moslavačke županije

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, način i postupak upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije, upravljanja i raspolaganja nekretninama pravnih osoba koje su u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Sisačko-moslavačke županije te nadležnost i postupanje tijela Sisačko-moslavačke županije (u daljnjem tekstu: Županija), a posebice:

- otuđenje i terećenje nekretnina,
- način otuđenja i provođenje javnog natječaja,
- zasnivanje drugih prava na nekretninama.

### Članak 2.

Ovom Odlukom propisuje se način prodaje poslovnih udjela i dionica trgovačkih društava u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije i dionica i poslovnih udjela trgovačkih društava čiji su imatelj pravne osobe koje su u vlasništvu ili suvlasništvu ili pretežitom vlasništvu Sisačko-moslavačke županije, osim ako posebnim propisima nije drugačije određeno.

### Članak 3.

Ova Odluka ne primjenjuju se na:

- zakup i kupoprodaju poslovnog prostora u vlasništvu Županije, sukladno posebnoj odluci Županije skupštine i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora,
- raspolaganje nekretninama kroz postupke dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji postupci su regulirani posebnim zakonom.

### Članak 4.

Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije (u daljnjem tekstu: Županijska skupština), odnosno župan Sisačko-moslavačke županije (u daljnjem tekstu: Župan) upravljaju i raspoložu nekretninama u vlasništvu Županije pažnjom dobrog domaćina poštujući

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU  
SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU**

Naziv akta ili dokumenta	Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrt/provedbu savjetovanja	SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA Upravni odjel za poslove Skupštine, pravne i opće poslove
Razlozi za donošenje akta ili dokumenta i ciljevi koji se njime žele postići	<p>Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije donosi Županijska skupština Sisačko-moslavačke županije sukladno odredbama članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 14. stavka 8. Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi ("Narodne novine", broj 83/22) i članka 28. Statuta Sisačko-moslavačke županije", broj 11/09, 5/10, 2/11, 3/13, 5/18, 3/20-pročišćeni tekst, 5/20 i 9/21). Sisačko-moslavačka županija donijela je 10. prosinca 2016. godine Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije koja je objavljena u „Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16. Predmetnom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Županije te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora, kao i opći uvjeti kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Županije. Dana 26. srpnja 2022. godine na snagu je stupio Zakon o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi ("Narodne novine", broj 83/22). Odredbom članka 14. stavka 3. citiranog Zakona propisano je da izvršno tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup javnim natječajem prostor za rad i nekretnine u njezinu vlasništvu fizičkim i pravnim osobama koje djeluju u području kulture za obavljanje pojedine kulturne djelatnosti i to za potrebe kulturnog i umjetničkog stvaralaštva, produkcije, distribucije, edukacije i sudjelovanja u kulturi, za čuvanje građe koja ima status kulturnog dobra odnosno kada obavljaju djelatnost koje su od posebnog interesa za kulturni razvitak Sisačko-moslavačke županije. Odredbom stavka 4. istog članka propisana je mogućnost da izvršno tijelo može i neposrednom pogodbom nekretninu i prostor za rad dodijeliti u zakup pravnoj osobi čija je djelatnost od posebnog interesa za kulturni razvitak Županije, a na temelju kriterija utvrđenih općim aktom. Nadalje stavkom 5. propisano je da davatelj nekretnine može utvrditi posebnu visinu naknade za korištenje nekretnine prema</p>

	<p>kriterijima ekonomske održivosti obavljanja pojedine kulturne djelatnosti, a ne na temelju tržišno najpovoljnije ponude, kao i razdoblje davanja nekretnine u zakup, sukladno javnom natječaju. Obveza je davatelja nekretnine da u okviru svog djelokruga utvrdi kriterije ekonomske održivosti i društvenih interesa obavljanja pojedine kulturne djelatnosti i namjenu nekretnine te ih objavi na svojim mrežnim stranicama. Odredbom stavka 8. članka 14. i članka 49. Zakona o kulturnim vijećima propisana je obveza predstavničkog tijela da općim aktom propiše kriterije za dodjelu javnim natječajem i neposrednom pogodbom prostora za rad i drugih nekretnina u njezinu vlasništvu korisnicima i to u roku od godinu dana od dana stupanja na snagu Zakona o kulturnim vijećima i financiranju javnih potreba u kulturi. Osim gore navedenih novina, ovim Prijedlogom odluke se usklađuju pojedine odredbe sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora odnosno njegovim izmjenama i dopunama. Ovim Prijedlogom odluke propisuje se mogućnost sklapanja ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja i u slučajevima kada ih međusobno sklapaju Županija i Republika Hrvatska, jedinica lokalne samouprave, jedinica područne (regionalne) samouprave, pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te ustanova čiji je Županija osnivač, uz uvjet da je to u cilju i interesu općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Županije. U svrhu uštede proračunskih sredstava, a kako je to predviđeno i Odlukom upravljanju i raspolaganju nekretninama, poslovnim udjelima i dionicama Sisačko-moslavačke županije („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 11/16 i 31/21) predlaže se izmjena članka 10. na način da se Javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostorija objavljuje na službenoj web stranici i oglasnoj ploči Županije, a obavijest o objavi natječaja objavljuje se u jednom dnevnom tisku. Glede kupoprodaje poslovnog prostora, više nije predviđena mogućnost da Županija može prodati poslovni prostor i sadašnjem korisniku koji nema sklopljen ugovor o zakupu već samo sadašnjem zakupniku uz uvjete koji su propisanim člankom 32. Odluke. Također više nije predviđena obročna otplata kupoprodajnog iznosa već se kupoprodajna cijena za poslovni prostor plaća jednokratno, a što je usklađenje s zakonskim odredbama. Za provođenje ove Odluke sredstva su osigurana u Proračunu Sisačko-moslavačke županije.</p>
<p>Objava dokumenata za savjetovanje /poveznica</p>	<p>Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije objavljen je na internetskoj stranici Sisačko-moslavačke županije <a href="http://www.smz.hr">www.smz.hr</a>.</p>

Razdoblje provedbe savjetovanja	Javno savjetovanje je bilo otvoreno od 17. svibnja 2023. godine do 24. svibnja 2023. godine.
Predstavnicima zainteresirane javnosti koji su dostavili svoje primjedbe	Tijekom internetske javne rasprave nije bilo primjedbi na Nacrt Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Sisačko-moslavačke županije.
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDABA: Prihvaćene primjedbe Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba internetskog savjetovanja nije iskazivala dodatne financijske troškove.