REPUBLIKA HRVATSKA
BJELOVARSKO-BILOGORSKA
Ž U P A N I J A
OPĆINA ŠANDROVAC
OPĆINSKO VIJEĆE

KLASA: 372-01/26-01/2
URBROJ: 2103-15-01-26-1
U Šandrovcu, 23.06.2026.

Na temelju članka 2. točka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08, 36/09., 150/11., 144/12., 19/13.,137/15., 123/17., 98/19., 144/20.) i članka 34. točke 3. Statuta Općine Šandrovac („Općinski glasnik Općine Šandrovac“ broj 01/21, 06/21, 08/23), Općinsko vijeće Općine Šandrovac na svojoj 12. sjednici održanoj 23.06.2026. godine donijelo je sljedeću

O D L U KU
o kriterijima za određivanje početne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Šandrovac

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom uređuje se način određivanja visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine Šandrovac (dalje u tekstu: Općina), te način i postupak određivanja djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Poslovnim prostorom u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto dok su kriteriji jedinice lokalne samouprave kriteriji za određiva nje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Sadašnji zakupnik u smislu zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost.

Izrazi koji se koriste u ovoj odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 2.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine daju se u zakup, te na korištenje udrugama, sukladno zakonu i po postupku propisanom važećim aktima u općini Šandrovac.

Članak 3.

Poslovni prostor može se dati u zakup bez provedbe javnog natječaja samo u slučajevima propisanim člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine" br. 125/11., 64/15., 112/18., 123/24).

O davanju prostora bez javnog natječaja donosi se posebna, obrazložena odluka općinskog vijeća općine Šandrovac.

Odluka iz stavka 2. ovog članka mora sadržavati relevantnu zakonsku osnovu, razloge davanja u zakup bez javnog natječaja i uvjete zakupa

III. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 4.

Početni iznos zakupnine za poslovni prostor određuje se ovisno o:

- zoni u kojem se poslovni prostor nalazi,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Članak 5.

Parametri za izračun visine zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Općine su:

1. vrijednost boda po zonama(vb),
2. koeficijent namjene (kn),
3. površina poslovnog prostora (m2).

Članak 6.

Koeficijenti za izračun parametara iz prethodnog članka su:

1. Vrijednost boda po zonama (vb):

I. Zona (naselje Šandrovac – Poslovna zona Bjelovarska i Sportsko rekreacijski centar Gradina) 1,00 EUR/m2;

II. Zona (naselje Šandrovac - ostatak) 0,90 EUR/m2.

III. Zona (naselje Pupelica, Lasovac i Lasovac brdo, Ravneš, Kašljavac i Jasenik) 0,70 EUR/m2.

2. Koeficijent namjene (eur):

a) trgovačka djelatnost: 1,00
b) ugostiteljska djelatnost : 1,00
c) proizvodna djelatnost: 0,80
d) uredski poslovi: 0,80
e) skladišna djelatnost: 0,30

3. Površina poslovnog prostora je površina poslovnog prostora koji se daje u zakup (u m2).

Članak 7.

Početni iznos zakupnine poslovnog prostora (Z) je umnožak vrijednosti utvrđenih koeficijenata iz članka 5. ove Odluke po m2 odnosno umnožak dobiven formulom: Z= vb x eur x površina.

Članak 8.

Visina zakupnine, utvrđena prema kriterijima iz ove Odluke, određuje se kao početni iznos mjesečne zakupnine prilikom raspisivanja javnog natječaja.

Članak 9.

Početni iznos mjesečne zakupnine za zakup poslovnih prostora koji koriste udruge iznosi od 0.15 do 0.55 centi /m2 mjesečno, ovisno o odluci općinskog načelnika odnosno općinskog vijeća prilikom raspisivanja natječaja.

Članak 10.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Općina i Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njegovih građana, zakupnina se određuje u iznosu nižem od početne visine zakupnine određene ovom Odlukom ili uz potpuno oslobađanje ovisno o okolnostima slučaja.

Članak 11.

Proračunskim korisnicima Općine koji obavljaju poslove od lokalnog značaja kojima se neposredno ostvaruju potrebe mještana, poslovni prostor u vlasništvu Općine može se dati na uporabu bez naknade.

Zaključak o davanju poslovnog prostora na uporabu bez naknade na rok do 5 (pet) godina donosi općinski načelnik, odnosno općinsko vijeće na rok dulji od 5 godina.

Članak 12.

Zakupnik je dužan platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

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

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno te i druge obveze koje su u svezi s korištenjem prostora (struja, voda, telefon, internet, odvoz komunalnog otpada, komunalna i vodna naknada i slično), kao i izdatke koji su nastali kao posljedica nesavjesnog obavljanja djelatnosti zakupnika, bez mogućnosti prebijanja istih sa zakupninom (snižavanja zakupnine) ili traženja njihove nadoknade od Općine.

Članak 13.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup putem javnog natječaja, iznos mjesečne zakupnine određen kako je propisano u članku 7. ove Odluke predstavlja početni iznos mjesečne zakupnine, a konačni iznos mjesečne zakupnine određuje se u postupku javnog natječaja odabirom najpovoljnijeg ponuditelja.

Iznimno od odredbi ove Odluke, početni iznos za kupnine za poslovni prostor, kada se i nakon ponovljenog natječaja nije zasnovao zakupni odnos, iznos zakupnine se može umanjiti do najviše 30%.
Odluku iz stavka 2. ovog članka donosi općinski načelnik na prijedlog Povjerenstva.

Članak 14.

U skladu s odredbama zakona kojim se uređuje zakup poslovnog prostora, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, Općina može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelat nost koju zakupnik obavlja.

Članak 15.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz članka 13. i 14. ove odluke Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.
Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

IV. ODREĐIVANJE DJELATNOSTI

Članak 16.

Općinski načelnik u javnom natječaju određuje djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup.
Promjena i/ili dopuna djelatnosti, koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je u zakupu, nije dopuštena.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

Zakupnine ugovorene do dana stupanja na snagu ove Odluke, primjenjuju se do isteka ugovora o zakupu, nakon čega će se zakupnina određivati prema kriterijima ove Odluke.

Članak 18.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana donošenja, a objaviti će se u "Općinskom glasniku Općine Šandrovac".

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE ŠANDROVAC

Stjepan Kos, mag.oec.

REPUBLIKA HRVATSKA - OPĆINA ŠANDROVAC - OPĆINSKO VIJEĆE - ŠANDROVAC, OPĆINSKO VIJEĆE - BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA - 1