

Na temelju članka 35. i 391. 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, 152/14), čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/03, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), članka 131. st. 2. Odluke o komunalnom redu Općine Fažana-Fasana („Službene novine Istarske županije broj 18/2022) i članka 38. Statuta Općine Fažana-Fasana ("Službene novine Istarske županije broj 25/2022), Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana na 17. sjednici održanoj dana 26.01.2023. godine, donosi slijedeću

**ODLUKU**  
**o korištenju i davanju u zakup**  
**javnih površina**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom uređuju su uvjeti za davanje u zakup/korištenje javnih površina za privremene objekte: kiosci ili drugi montažni objekti, te postupak i način dodjele javnih površina u vlasništvu Općina Fažana- Fasana, za korištenje javnih površina izvan razdoblja utvrđenih Odlukom o komunalnom redu Općina Fažana- Fasana.

Pojmovi privremeni objekti: kiosci ili drugi montažni objekti i javne površine definirani su i opisani Odlukom o komunalnom redu Općina Fažana- Fasana.

**Članak 2.**

Lokacije za postavljanje urbane opreme određuju se u skladu sa posebnom odlukom koju donosi Općinski načelnik.

Općina Fažana-Fasana daje u zakup/korištenje lokacije za postavljanje urbane opreme na javnim površinama nakon provedenog javnog natječaja, pisanim ugovorom.

**Članak 3.**

Javne površine za postavljanje elemenata urbane opreme daju se na korištenje putem javnog natječaja sukladno člancima 4. do 15. ove Odluke.

**II POSTUPAK NATJEČAJA**

**Članak 4.**

Javni natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda ili usmenim nadmetanjem.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak natječaja u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku, u zatvorenim omotnicama, uz prilaganje odgovarajuće dokumentacije koja se traži u natječaju.

Usmeno nadmetanje je postupak natječaja u kojemu se ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude.

**Članak 5.**

Odluku o raspisivanju natječaja donosi općinski načelnik.

Temeljem odluke iz prethodnog stavka nadležno upravno tijelo Općine Fažana-Fasana raspisuje natječaj koji se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Fažana-Fasana, službenim mrežnim stranicama Općine Fažana-Fasana, a obavijest o raspisivanju natječaja i u dnevnom tisku.

Oglas o raspisivanju natječaja mora obavezno sadržavati:

1. oznaku nekretnine koja se daje u zakup (katastarska čestica, katastarska općina, površina, mjesto gdje se nekretnina nalazi te ostale podatke bitne za bližu oznaku lokacije),
2. vrstu opreme koja se može postaviti,
3. postojanje prvenstvenog prava za uzimanje u zakup,
4. početni iznos zakupnine,
5. vrijeme trajanja zakupa,
6. iznos jamčevine, rok i način njezina plaćanja,
7. rok, način i mjesto dostave ponude,
8. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
9. odredbu da se nepotpuna i nepravovremena ponuda za izbor najpovoljnijeg ponuđača neće razmatrati.
10. rok za sklapanje ugovora o zakupu,
11. rok i način plaćanja ugovorene zakupnine.

Potpuni sadržaj oglasa o raspisivanju natječaja s obaveznim elementima iz prethodnog stavka utvrđuje se prilikom donošenja Odluke o raspisivanja natječaja te čini sastavni dio Odluke.

#### **Članak 6.**

Pravo prvenstva za zakup ili korištenje ima ponuditelj koji je u godini/razdoblju koja prethodi godini za koju se raspisuje natječaj, imao uredno potpisan i izvršen Ugovor o zakupu lokacije za koju se natječe te na njegov rad u prethodnoj godini nisu evidentirane pritužbe kod nadležnog upravnog odjela u Općini Fažana od strane nadležnih institucija, komunalnog redarstva Općine Fažana-Fasana ili predstavnika mjesne samouprave u Općini Fažana-Fasana. Ponuditelj koji ima pravo prvenstva za zakup javne površine dužan je sudjelovati u postupku natječaja i mora prihvatiti najvišu postignutu visinu zakupnine u javnom natječaju za predmetnu površinu da bi bio utvrđen kao najpovoljniji ponuditelj.

Urednim korisnikom javne površine smatra se korisnik koji nema duga prema Općini Fažana-Fasana.

#### **Članak 7.**

Postupak natječaja i utvrđivanja ponuditelja s najpovoljnijom ponudom, odnosno osobe s prvenstvenim pravom, provodi i utvrđuje Komisija za provedbu natječaja za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Fažana-Fasana koje imenuje Općinsko vijeće Općine Fažana-Fasana.

#### **Članak 8.**

Pisana ponuda mora obavezno sadržavati:

1. ime, prezime, adresu prebivališta odnosno boravišta, OIB, broj telefona, IBAN tekućeg računa; naziv pravne osobe podnositelja ponude, sjedište, OIB, broj telefona, IBAN tekućeg računa
2. oznaku nekretnine za koju se stavlja ponuda,
3. ponuđeni iznos zakupnine (koji ne može biti manji od početne zakupnine).

Uz pisanu ponudu ponuditelj mora obavezno priložiti:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu za fizičke osobe (domovnica, osobna iskaznica, putovnica)
2. obrtnicu /izvadak iz obrtnog registra ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik, iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati na površini koja se licitira,
3. rješenje Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana, iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati na javnoj površini koja se licitira izvadak iz sudskog registra za pravne osobe,
4. dokaz o uplaćenju jamčevini,
5. punomoć za zastupanje, ukoliko stranku u postupku zastupa punomoćnik,
6. potvrda nadležnog upravnog odjela Općine Fažana-Fasana da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Općini Fažana-Fasana i trgovačkim društvima i ustanovama kojima je osnivač Općina Fažana-Fasana.
7. dokaz o postojanju prvenstvenog prava za zakup,

Isprave iz stavka 2. ovog članka ponuditelj može dostaviti u izvorniku ili u presliku uz predodjenje izvornika isprava na ročištu za otvaranje ponuda.

Ponuditelj koji želi ostvariti prvenstveno pravo dužan je odmah u ponudi priložiti dokaz o postojanju prvenstvenog prava.

Ponude se dostavljaju do dana javnog otvaranja ponuda koji je određen u tekstu javnog natječaja.

### **Članak 9.**

Kod provođenja javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda, ponude se dostavljaju poštom ili neposrednom predajom u prijemnoj pisarnici Općine Fažana-Fasana u zatvorenoj omotnici sa naznakom „ZA NATJEČAJ ZA DAVANJE ZEMLJIŠTA U ZAKUP – NE OTVARAJ“.

Rok za podnošenje pismenih ponuda određuje se oglasom, a ne može biti kraći od 8 dana, računajući od prvog slijedećeg dana od dana objave oglasa na službenim mrežnim stranicama Općine Fažana-Fasana, oglasnoj ploči Općine Fažana-Fasana.

### **Članak 10.**

Javno otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Komisije za provedbu natječaja za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Fažana-Fasana, na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koju su ponuditelji nazočni. Postupku otvaranja ponuda imaju pravo sudjelovati natjecatelji koji su podnijeli ponude, odnosno njihovi ovlaštteni predstavnici.

O tijeku sjednice javnog otvaranja ponuda vodi se zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe odaberu ponuditelji.

Jednom istaknute ponude ponuditelji ne mogu dopunjavati a niti podnositi nove ponude.

Ponude dostavljene nakon isteka roka za dostavu ponude (zakašnjele), nepotpune ili na drugi način protivno uvjetima oglasa podnesene ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina, te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Povjerenstvo između potpunih, pravovaljanih i pravovremenih ponuda zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja primjenom kriterija najviše ponuđene cijene.

Ako je za iste nekretnine odnosno lokacije prispjelo više valjanih ponuda raznih ponuditelja, koje su istovjetne glede ponuđene visine zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija. Ako su ponuditelji iz prethodnog stavka nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provesti će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg od ponuditelja sa valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom ili sa prvenstvenim pravom.

Općinski načelnik zadržava pravo poništenja natječaja ili nekog njegovog dijela, ako je to u interesu Općine Fažana.

### **Članak 11.**

Po okončanju postupka utvrđivanja najpovoljnijih ponuda, Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo iz članka 6. ove Odluke uz prihvata najviše postignutog iznosa poreza.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s odlukom o tome koja se ponuda smatra najpovoljnijom Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude.

Ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude, odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora, gube pravo na sklapanje ugovora i povrat jamčevine.

### **Članak 12.**

Usmeno nadmetanje vodi Komisija za provedbu natječaja za gospodarenje nekretninama u vlasništvu Općine Fažana-Fasana na način da na mjestu i u vrijeme određeno objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te u tome smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

Valjanost prijave dokazuje ponuditelj prilaganjem slijedeće dokumentacije:

- (1) preslik osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba,
- (2) preslik obrtnice /izvadak iz obrtnog registra ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik, iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati na površini koja se licitira,

- (3) preslik rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana, iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati na javnoj površini koja se licitira te
- (4) ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,
- (5) dokaz o uplaćenju jamčevini,
- (6) ovlaštenje, odnosno punomoć za zastupanje;
- (7) potvrda Općine Fažana-Fasana da nema nepodmirenih dugovanja nastalih prema Općine Fažana-Fasana.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik.

Po okončanju nadmetanja zapisnik potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

### **Članak 13.**

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za porez iznosi 10 % početne zakupnine.

Ako se za usmeno nadmetanje za pojedinu nekretninu prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Komisija utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

### **Članak 14.**

Po okončanju usmenog nadmetanja, Komisija utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom, te se takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Nakon utvrđenja najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje da li neki od nazočnih ponuditelja želi ostvariti svoje prvenstveno pravo iz članka 6. ove Odluke, prihvatom najviše postignutog iznosa ponude.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s odlukom o tome koja se ponuda smatra najpovoljnijom Komisija dostavlja Općinskom načelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude.

Ponuditelji koji nakon donošenja odluke o prihvatu njihove ponude, odustanu od sklapanja ugovora ili ne pristupe u roku određenom za sklapanje ugovora, gube pravo na sklapanje ugovora i povrat jamčevine.

### **Članak 15.**

Odluka će se objaviti na službenoj mrežnoj stranici Općine Fažana- Fasana i oglasnoj ploči Općine Fažana- Fasana, čime se smatra da je dostavljena svim ponuditeljima.

Na temelju odluke Povjerenstva iz st. 1. ovog članka, s podnositeljem najpovoljnije ponude ili imateljem prvenstvenog prava, Općinski načelnik Općine Fažana-Fasana sklapa ugovor o zakupu javne površine radi postavljanja urbane opreme za koju se odobrava postavljanje.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratiti će se u roku od 5 (pet) dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi.

Ugovor o zakupu nekretnine između Općine Fažana-Fasana i podnositelja najpovoljnije ponude zaključiti će se u roku od 8 dana od dana utvrđivanja podnositelja najpovoljnije ponude. Zakupac je dužan platiti zakupninu, sukladno odredbama Ugovora o zakupu.

Na iznos zakupnine zakupac je dužan platiti i porez na korištenje javnih površina sukladno važećim Odlukama Općine Fažana-Fasana kojima se reguliraju lokalni porezi.

Ugovor o zakupu sklapa se obavezno u obliku javnobilježničke isprave

Zakupoprimac je dužan u primjerenom roku od dana zaključenja ugovora o zakupu postaviti urbanu opremu na zemljištu koje je dobio u zakup.

Komunalno redarstvo Općine Fažana-Fasana, posebnim oznakama obilježiti će ili prema potrebi obnoviti obilježja označenih javnih površina dodijeljenih u zakup prije početka korištenja istih u tekućoj godini.

Zakupci javnih površina ne smiju obilježene oznake prekrivati opremom ili ih brisati.

### **III. UVJETI KORIŠTENJA JAVNIH POVRŠINA**

#### **Članak 16.**

Urbanu opremu iz članka 1. ove Odluke koja se postavlja na javnu površinu u vlasništvu zakupnika ili korisnika, isti je dužan o svom trošku postaviti, urediti lokaciju, podmiriti troškove priključenja na komunalnu infrastrukturu, te ih održavati u ispravnom i urednom stanju.

Na postavljenu urbanu opremu iz stavka 1. ovog članka, nije dopušteno dograđivati nadstrešnice, krovništa i slično bez odobrenja nadležnog upravnog odjela Općine Fažana-Fasana u skladu sa propisima, odnosno općim aktima Općine Fažana-Fasana.

#### **Članak 17.**

U slučaju otkaza ugovora o zakupu zbog nepridržavanja ugovornih odredbi, Općina Fažana-Fasana će predmetnu javnu površinu ponovno izložiti javnom natječaju.

Zakupac kojemu se otkazuje ugovor o zakupu gubi pravo sudjelovanja na javnom natječaju za zakup javnih površina koji će Općina Fažana-Fasana raspisati nakon otkaza ugovora o zakupu za predmetnu nekretninu u tekućoj i narednoj kalendarskoj godini.

### **IV. KORIŠTENJE LOKACIJE**

#### **Članak 18.**

Javna površina daje se u zakup na rok do šest (6) godina. Vrijeme trajanja zakupa biti će određeno u ugovoru o zakupu.

#### **Članak 19.**

Zakupnik je obavezan po nalogu komunalnog redarstva privremeno ukloniti ili pomaknuti sve postavljene stvari s pojedine javne površine i u hitnim komunalnim i drugim intervencijama, slučajevima hitne medicinske pomoći, za vrijeme izvođenja radova na komunalnoj infrastrukturi i sl.

## **Članak 20.**

Zakupac koji koristi električnu energiju za potrebe obavljanja djelatnosti na zakupljenoj javnoj površini dužan je prije početka korištenja javne površine, odnosno korištenja električne energije, o svom trošku postaviti kontrolno brojilo u elektro-energetski ormarić.

Zakupac je dužan do 5-og dana u mjesecu, dostaviti Općini Fažana-Fasana izvješće o utrošku električne energije za prethodni mjesec. Općina Fažana-Fasana će temeljem tog izvješća zadužiti zakupca za razmjerni dio utrošene električne. Ukoliko se utvrdi da pojedini korisnik koristi električnu energiju bez ugrađenog kontrolnog brojila, do postavljanja istog, biti će obavezan podmirivati ukupan trošak električne energije za električno brojilo na koje je priključen, neovisno o broju drugih korisnika.

Zakupac je dužan prije sklapanja ugovora o zakupu dostaviti Općini Fažana-Fasana Ugovor o odvozu smeća zaključen sa trgovačkim društvom Herculanea Pula .

## **V. STUPANJE U PRAVA I OBVEZE DOSADAŠNJEG ZAKUPNIKA**

### **Članak 21.**

Općinski načelnik odobrava stupanje u prava i obaveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

- supružniku, djeci, usvojeniku i potomku, ako je zakupnik umirovljen ili je umro i to pod istim uvjetima pod kojima je lokaciju koristio dosadašnji zakupnik,
- zaposleniku, ako zakupnik umre ili bude umirovljen a pod uvjetom da je najmanje jednu (3) godina zaposlen kod zakupnika,
- pravnom sljedniku dosadašnjeg zakupnika.

Iznimno, od stavka 1. ovog članka, Općinski načelnik će odbiti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika fizičkoj odnosno pravnoj osobi ako je to u interesu Općine Fažana-Fasana.

Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna je podmiriti sve dospjele obveze nastale s osnove korištenja lokacije prethodnog zakupnika.

Zahtjev se podnosi nadležnom upravnom odjelu Općine Fažana-Fasana.

### **Članak 22.**

Nadzor nad korištenjem javnih površina sukladno odredbama ove odluke provode komunalni redari.

Prekršajne kazne za nepoštivanje utvrđenja iz ove odluke, utvrđene su Odlukom o komunalnom redu Općina Fažana- Fasana.

### **Članak 23.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Istarske županije”.

KLASA: **372-03/23-01/0001**  
URBROJ: **2168-08-03/01-23-1**  
Fažana, **30. siječnja 2023.**

**OPĆINA FAŽANA-FASANA**  
**OPĆINSKO VIJEĆE**

**Predsjednik**  
**Timotej Pejin**





Ovaj dokument je elektronički potpisan sukladno uredbi (EU) broj 910/2014. Skeniranjem ovog QR koda, sustav će vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli provjeriti njegovu autentičnost.  
Datum ovjere: 30. siječnja 2023.