

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/2001, 60/2001, 129/2005, 109/2007, 36/2009, 125/2008, 36/2009, 150/2011, 144/2012, 123/2017, 98/2019, 144/2020) i članka 35. Statuta Općine Fužine (Službene novine Općine Fužine 06/21) Općinsko vijeće Općine Fužine donosi sljedeću

O D L U K U
o izmjenama i dopunama
Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

Članak 1.

U nazivu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine 05/23) riječi: „poslovnih prostora“ zamjenjuju se riječima: „poslovnoga prostora“.

Članak 2.

U članku 1. stavku 1. riječi: „poslovnih prostora“ zamjenjuju se riječima: „poslovnoga prostora“.

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

- (2) Odredbe ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuju i na pokretnine u vlasništvu Općine Fužine.

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

Članak 3.

Članak 5. mijenja se i glasi:

- (1) Iznimno od članka 3. ove Odluke Općina može, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim ima namjeru raspolagati na drukčiji način, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora zakupniku 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, na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.
- (2) U ponudi iz stavka 1. ovog članka mjesečna zakupnina biti će određena prema kriterijima Općine, s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.
- (3) Iznimno od članka 3. ove Odluke, Općina može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pod uvjetom da je taj zakupnik u potpunosti ispunjavao sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, obavljao dopuštenu djelatnost u tom prostoru te se protiv njega ne vodi postupak radi ispraznjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.
- (4) U ponudi iz stavka 3. ovog članka iznos mjesečne zakupnine biti će određen prema kriterijima Općine, s obzirom na djelatnost koju zakupnik u tom prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik

plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Članak 4.

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

- (1) Sadašnji zakupnik može Općini podnijeti pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina je dužna sadašnjem zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.
- (2) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim u slučaju sklapanja novog ugovora o zakupu po isteku ugovora.
- (3) Ako sadašnji zakupnik koji nije pristao na ponudu iz stavka 2. ovog članka ne preda poslovni prostor u posjed Općini po isteku ugovora o zakupu, protiv njega će se pokrenuti postupak za ispražnjene i predaju u posjed poslovnoga prostora.

Članak 5.

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

- (1) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora Općina izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena izmjena kriterija i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.
- (2) 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.

Članak 6.

Iza članka 5.b dodaje se članak 5.c koji glasi:

- (1) Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Općina pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnicom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s prijašnjim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.
- (2) Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Općini, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Općine.

- (3) Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s Općinom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.
- (4) Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenom prema kriterijima Općine s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.
- (5) Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude Općini i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Članak 7.

Članak 6. mijenja se i glasi:

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od najduže deset (10) godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Članak 8.

- (1) U članku 7. stavku 1. točki 27. riječi: „poslovnih prostora“ zamjenjuju se riječima: „poslovnoga prostora“.

Članak 9.

- (1) U članku 12. stavku 2. riječi: „ poslovnih prostora“ zamjenjuju se riječima: „ poslovnoga prostora“.

Članak 10.

Članak 15. stavak 1. mijenja se i glasi:

- (1) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, ove odluke i Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 11.

Članak 21. mijenja se i glasi:

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

- (2) Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Općine, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.
- (4) Na ugovor o podzakup poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.
- (5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Općine, protivno odredbama ovoga Zakona, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovnog prostora u vlasništvu Općine, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 12.

Članak 26. stavak 3. mijenja se i glasi:

- (1) Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30%.

Članak 13.

Članak 27. stavak 2. mijenja se i glasi:

- (2) Općina je dužna pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj zakupnini, najkasnije šest (6) mjeseci prije početka radova, s time da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora posljedično produljuje za onoliko vremena koliko su trajali radovi, ako su radovi trajati dulje od mjesec dana.

Članak 14.

U članku 41. stavku 1. iza riječi: »vlasništvu Općine« stavlja se zarez i dodaju riječi: „osim garaže i garažnog mjesta“.

Članak 15.

U članku 42. stavku 2. uvodnoj rečenici iza riječi: „poslovnoga prostora“, dodaju se riječi: „osim garaže i garažnog mjesta“.

Članak 16.

U cijelom tekstu Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine 05/23) riječi „poslovnog“ zamjenjuju se riječima „poslovnoga“.

Članak 17.

U nazivu Privitka 1 riječi „poslovnih“ zamjenjuju se riječima „poslovnoga“.

Članak 18.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (Službene novine Općine Fužine 05/23) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 19.

Ova Odluka stupa na snagu osmog (8) dana od dana objave u Službenim novinama Općine Fužine.

KLASA

URBROJ

Fužine, _____

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE FUŽINE

Predsjednik
Valentin Crljenko