

14.

Na temelju članka 35. 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, 81/15 i 94/17), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) i članka 34. stavka 1. Statuta Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 3/18, 2/20, 4/21, 10/22, 9/23, 24/24, 3/25), Općinsko vijeće Općine Viškovo na 37. sjednici održanoj 20. ožujka 2025. godine donijelo je

ODLUKU o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 18/22 i 9/23) (dalje u tekstu: Odluka) članak 11. mijenja se i sada glasi:

„Članak 11.

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Viškovo ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Općina Viškovo, kao zakupodavac, može zakupniku poslovnoga 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, 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 sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine određenih Odlukom, 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.

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Viškovo ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Općina Viškovo, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje 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 sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine određenih Odlukom, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade 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.

Ako zakupnik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne dostavi Općini Viškovo pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv istog će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Općina Viškovo 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 odluka o izmjeni 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.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz prethodnog stavka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivoj ili pretežitom Općine Viškovo.

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

Članak 2.

U Odluci iza članka 11. dodaje se članak 11.a koji glasi:

„Članak 11.a

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Viškovo ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Općina Viškovo može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Općina Viškovo pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnikom 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.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Općini Viškovo kao vlasniku prostora, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Općine Viškovo.

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 Viškovo 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.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima za određivanje visine zakupnine koje utvrđuje Općina Viškovo 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.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

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 Viškovo i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.“

Članak 3.

U članku 34. stavku 8. Odluke riječi: „dva mjeseca“ zamjenjuju se riječima: „šest mjeseci“.

Iza stavka 10. dodaju se stavci 11. i 12. koji glase:

„Ako su radovi iz stavka 7. ovog članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.

Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenju za 30%.“

Članak 4.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 18/22 i 9/23), a prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 18/22 i 9/23).

Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo („Službene novine Općine Viškovo“ broj 18/22 i 9/23), a prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to stranka zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavit će se u „Službenim novinama Općine Viškovo“.

KLASA: 011-02/25-01/3

URBROJ: 2170-35-04/04-25-7

VIŠKOVO, 20. ožujka 2025. godine

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE VIŠKOVO

Predsjednik Općinskog vijeća

Bojan Kurelić, v.r.