

Na temelju 35. Statuta Općine Tisno (Službeni glasnik Općine Tisno br. 4/22), članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 146/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), a u svezi s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) Općinsko vijeće Općine Tisno na _____ sjednici dana _____ donosi

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) članak 5. mijenja se i glasi:

„ Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Općina Tisno te Općina Tisno i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske i pravne osobe u isključivom vlasništvu Općine Tisno odnosno pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno odredbama Odluke o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora iz stavaka 2. ovog članka donosi općinski načelnik.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Tisno ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Općina Tisno kao zakupodavac može zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu poslovnog prostora i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom poslovnom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme u trajanju od pet godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih pet godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema odredbama Odluke o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno, 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 stavka 1. ovog članka, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Tisno ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Tisno 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 je se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme u trajanju od pet godina uz mogućnost produljenja za daljnjih pet godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti

određen prema kriterijima Odluke o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća ne 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 stavka 4. i 5. ovog članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. i 5. ovog članka ne dostavi Općini Tisno pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv zakupnika iz stavak 4. i 5. ovog članka pokrenuti će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora iz stavka 4.i 5. ovog članka Općina Tisno izmjeni kriterije za određivanje visine zakupnine sadržane u Odluci o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladiti će se sukladno izmijenjenim kriterijima sadržanima u Odluci o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno, počevši od prvog dana slijedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovora o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 7. ovog članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora iz stavka 4. i 5. ovog članka donosi općinski načelnik.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama ovog članka ništetan je.“ .

Članak 2.

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

„ Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Tisno ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Tisno može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnog prostora koji je, u trenutku kada je Općina Tisno pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnicom poslovnog prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjanje 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. ovog članka ponuditi će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obaveze prema Općini Tisno, kao vlasnici prostora, kao i sve režijske i druge dospjele obaveze s osnova korištenja poslovnog prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Općine Tisno.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovog članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora ili radi iseljenja iz poslovnog prostora, ponuditi 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 Tisno sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok od 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 stavka 1. i 3. ovog članka ponuditi će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određene prema kriterijima Odluke o visini zakupnine poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tisno, 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. ovog članka odrediti će se na način određen stavkom 4. ovog članka.

Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovog članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovog članka ne dostavi pisani prihvrat ponude općinskom načelniku Općine Tisno i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenuti će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.“ .

Članak 3.

Članak 33. stavak 3. mijenja se i glasi:

„ Ako se u slučaju iz stavka 1. ovog članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30%. „

Članak 4.

Članak 35. mijenja se i glasi:

„ Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tisno nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svom sadržaju odgovara podzakupu.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tisno, protivno odredbama ove Odluke i Zakona dao u pod zakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Općine Tisno, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavaka 1. ovog članka.“ .

Članak 5.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Tisno.

KLASA:

URBROJ:

Tisno,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE TISNO

PREDSJEDNIK:

Nikša Pirjak, v.r.

Obrazloženje

Pravna osnova za donošenje Odluke:

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora koji je vlasništvo Općine Tisno te međusobna prava i obveze zakupnika i Općine Tisno kao zakupodavca, te kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Tisno sadašnjem zakupniku.

Osnovna pitanja koja se uređuju Odlukom:

Predloženom Odlukom o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno 12/23) usklađuje se s odredbama Zakona o izmjeni i dopuni Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 123/2024) koji je stupio na snagu 31.listopada 2024.godine.

Člankom 1. Prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, članak 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) mijena se na način da se usklađuje s odredbama članka 2. Zakona o izmjeni i dopuni zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 123/2024).

Člankom 2. Prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, iza članka 5. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) dodaje se novi članak 5. a kako bi se Odluka uskladila s člankom 3. Zakona o izmjeni i dopuni zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 123/2024).

Člankom 3. Prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, mijenja se članak 33. stavak 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) kako bi se uskladio s člankom 4. Zakona o izmjeni dopuni Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 123/2024).

Člankom 4. Prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o Zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, mijena se članak 35. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Općine Tisno broj 12/23) kako bi se uskladio s člankom 6. Zakona o izmjeni dopuni Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 123/2024).

Člankom 5. prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o Zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisuje se stupanje na snagu Odluke o roku od osam dana od dana objave u Službenom glasniku Općine Tisno.

Sredstva potrebna za ostvarenje:

Dodatna sredstva za ostvarenje predložene Odluke nisu potrebna.