

Na temelju članka 35. Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11), članka 14., stavak 2., Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09 i 54/12 te »Službene novine Općine Lovran« broj 2/13, 3/13 – Ispravak, 8/14 – pročišćeni tekst i 3/18), Općinsko vijeće Općine Lovran, na **** sjednici, održanoj dana **. **** godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Članak 1.

(1) U članku 1., stavku 1., Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/12 te »Službene novine Općine Lovran br. 7/13, 4/14, 11/14, 2/15, 5/15-proč. tekst, 3/16 i 12/16), dalje u tekstu: Odluka, iza riječi: »vlasništvu« dodaju se riječi: » ili suvlasništvu«.

Članak 2.

(1) Članak 5. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, dalje u tekstu: natječaj.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Općina može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, na rok od pet godina, pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci općine za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Općinom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(3) Zakupnik iz prethodnog stavka dužan je pisani zahtjev podnijeti Općini najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz prethodnog stavka ovoga članka ili ga Općina obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(5) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora sukladno odredbama ove Odluke.“

Članak 3.

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

„Članak 5.a

(1) Iznimno od odredbe članka 5., stavka 1., ove Odluke ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju Općina i Republika

Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(2) Zakupnina za ugovore o zakupu iz stavka 1. ovog članka određuje se sukladno kriterijima za određivanje zakupnine u glavi V. ove Odluke.“

Članak 4.

(1) U članku 7., iza točke 12. dodaje se točka 12a koja glasi:

„naznaku da se neće sklopiti ugovor o zakupu s ponuđačem koji ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Općini osim ako je, sukladno posebnim propisima, odobrena odgoda plaćanja nepodmirenih obveza i ponuđač se pridržava rokova plaćanja iste,“.

Članak 5.

(1) U članku 13., stavku 1., na početku rečenice stavljaju se riječi: „Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju“, riječ: „Ponuđači“ piše se malim slovom, a iza riječi: „natječaja“ briše se zarez i dodaje riječ: „i“.

(2) U stavku 4. istog članka, iza riječi: „da“ dodaje se riječ: „se“, a riječi: „žele“ i „pravo“ u nastavku teksta usklađuje se u padežu i glase: „želi“ i „pravom“.

(3) Iza stavka 4. dodaje se novi stavak 5. koji glasi: „Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.“.

Članak 6.

(1) U članku 19. dopunjuje se:

- točka 2. na način da se iza zareza dodaje tekst koji glasi: „navođenjem njihovog imena i prezimena odnosno naziva, adrese prebivališta odnosno sjedišta i osobnog identifikacijskog broja,“,

- točka 3. na način da se iza riječi: „naznakom“ dodaju riječi: „ZK podataka o nekretnini u kojoj se isti nalazi, položaja u zgradi ili podataka iz elaborata posebnih dijelova zgrade s tlocrtnim navođenjem rasporeda prostorija i njihove“, a iza riječi: „površine“ dodaju se riječi: „sve sa svrhom nedvojbene identifikacije poslovnog prostora“,

- točka 9. na način da se iza riječi: „iznos“ dodaje riječ: „mjesečne“, da se dalje u tekstu briše riječ: „te“ i zarez na kraju rečenice gdje se dodaju riječi: „te pretpostavke i način izmjene zakupnine,“ i

- točka 13. na način da se na kraju teksta dodaju riječi: „a koje ponašanje dovodi do raskida ugovora o zakupu po sili Zakona“.

Članak 7.

U članku 29.a, mijenja se stavak 4. tako da isti sada glasi:

„Pravo iz stavka 1. i 3. ovog članka ostvaruju i zakupnici iz stavka 1. kojima se okolnosti poslovanja tijekom godine promijene, računajući od dana stupanja na snagu ove Odluke, uz uvjet da izjavu iz stavka 2. ovog članka dostave u roku:“

Članak 8.

(1) U članku 41., iza stavka 2., dodaju se novi stavci 3, 4 i 5 koji glase:

„(3) Na popis poslovnih prostora iz prethodnog stavka ovoga članka Općina neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Općine,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.“.

(4) Nultu zonu Općine u smislu ove Odluke čine poslovni prostori smješteni unutar granica Starog grada, bez obzira na adresu poslovnog prostora, a koji dio, temeljem Rješenja Ministarstva kulture, Uprava za zaštitu kulturne baštine, Klasa: UP-I-612-08/06-06/0164, Ur.broj: 532-04-01-1/4-06-2, od 23. ožujka 2006. godine, čini „Zonu A – potpuna zaštita povijesnih struktura“, a čiji grafički prikaz čini Prilog 1 ove Odluke.

(5) Prvu zonu Općine u smislu ove Odluke čine poslovni prostori smješteni neposredno uz ulicu Šetališta maršala Tita, a kojima je ulaz i/ili izlog orijentiran prema ulici Šetalište maršala Tita, od parnog broja 46 do neparnog broja 61.“.

Članak 9.

(1) U članku 42., stavku 1., alineja 4., iza riječi: „koristio“ dodaju se riječi: „kroz zakupni odnos s Općinom ili Republikom i to“.

Članak 10.

(1) U članku 45., stavku 1., riječi: „tržnoj cijeni“ mijenjaju se u riječi: „procijenjenoj vrijednosti“, u stavku 2. se riječi: „tržne cijene“ mijenjaju u riječi: „procijenjene vrijednosti“, dok se u nastavku teksta riječ: „tržne“ mijenja u riječ: „procijenjene“ u odgovarajućem padežu.

(2) Stavak 4. u članku 45. se briše, stavak 5. postaje stavak 4. u kojem se riječi: „tržnu cijenu“ mijenjaju u riječi: „procijenjenu vrijednost“.

Članak 11.

(1) Članak 46. mijenja se i glasi:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom, u roku koji ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.“

Članak 12.

(1) Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s Republikom Hrvatskom ili Općinom sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. obratiti Ministarstvu državne imovine ili nadležnom tijelu Općine i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

(2) Odnosi između ugovornih strana regulirat će se sukladno odredbama Zakona.

(3) Zaključenje ugovora iz stavka 1. ovog članka izvršit će se uz obvezu plaćanja mjesečne zakupnine u visini početne zakupnine po m² poslovnog prostora, ovisno o vrsti djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, utvrđenu sukladno ovoj Odluci.

Članak 13.

Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost izradit će pročišćeni tekst ove Odluke.

Članak 14.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Općine Lovran“.

KLASA:
URBROJ:
Lovran,

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednik:
Branislav Petković