|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  | **REPUBLIKA HRVATSKA**  **BJELOVARSKO-BILOGORSKA ŽUPANIJA**  **GRAD ČAZMA**  **GRADSKO VIJEĆE** |
|  |  |

KLASA:

URBOJ:

Čazma, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025.

Na temelju čl. 6. stavak 2. i čl. 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), članka 34. stavak 1. točka 19. Statuta Grada Čazme (“Službeni vjesnik” Grada Čazme, 13/21) Gradsko vijeće Grada Čazme na svojoj \_\_\_\_ sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2025. donijelo je

**O D L U K U**

**o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 97/23) članak 5. stavak 2. mijenja se i glasi:

„Poslovne prostore u vlasništvu Čazme, kao i poslovne prostore na upravljanju Grada Čazme, daje u zakup Gradonačelnik Grada Čazme (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik), a u pravnim osobama u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada Čazme i poslovnih prostora u vlasništvu Grada Čazme koji su povjereni na upravljanje ustanovama, udrugama i drugim pravnim osobama, nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe“.

Članak 2.

Članak 7. mijenja se i sada glasi:

„(1) Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, 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 kriterijima za određivanje visine zakupnine prema prilogu I. i II. ove Odluke.

1. Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Čazma ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad 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 prema kriterijima jedinice lokalne samouprave 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.
2. Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Čazma ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad 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 prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, 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.
3. Ako zakupnik iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 2. i 3. ovoga članka, ne dostavi Gradu pisani prihvat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 2. i 3. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.
4. Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 2. i 3. ovoga članka Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, 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.
5. Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.
6. Odredbe stavaka 2. i 3. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.
7. Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovog članka ništetan je.

Članak 3.

Iza članka 7. dodaje se članak 7.a. koji glasi:

„(1) Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Grad pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen 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.

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

(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 Gradom 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 određenim prema kriterijima Grada 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) Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

(6) 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 prihvat ponude nadležnom tijelu Grada i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.“

Članak 4.

Članak 16. mijenja se i sada glasi:

„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, uvjete iz ove Odluke te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine“.

Članak 5.

Članak 36. stavak 2. mijenja se i glasi:

„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 6.

U članku 37. stavak 2. riječi „dva mjeseca“ se zamjenjuju riječima „šest mjeseci“

Članku 37. dodaje se novi stavak 5. koji glasi:

„Ako su radovi iz stavka 1. ovoga članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi“.

Članak 7.

U članku 39. dodaju se stavci 4. i 5. koji glase:

„(4) Zakupniku se može priznati povrat uloženih sredstava, odnosno može se priznati u iznos zakupnine kroz prijeboj sa zakupninom za izvršeno investicijsko ulaganje u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i objektivno predstavlja povećanje vrijednosti poslovnog prostora.

(5) Po izvršenim radovima zakupnik podnosi nadležnom upravnom tijelu odnosno povjerenstvu zahtjev za priznavanje uloženih sredstava zajedno s okončanim situacijama i računima za izvedene radove, kao i dokazima o plaćanju istih.“

Članak 8.

Članak 42. se mijenja i sada glasi:

„(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada 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 svojem sadržaju odgovara podzakupu.

(3) Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Grada, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

(4) Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Ove Odluke koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, protivno odredbama ove Odluke, dao u podzakup odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.“

Članak 9.

U članku 51. stavak 1. iza riječi „Poslovni prostor u vlasništvu Grada Čazme“ dodaju se riječi „osim garaže i garažnog mjesta“.

Članak 10.

U članku 52. stavak 1. iza riječi „pravo na kupnju poslovnog prostora,“ dodaju se riječi „osim garaže i garažnog mjesta“.

Članak 11.

Članku 62. dodaje se članak 62.a koji glasi:

„(1) Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

(2) Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

(4) Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

(5) Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

(6) Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

(7) Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

(8) Osobi iz stavaka 1, 2. i 6. ovoga članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad Dubrovnik odnosno pravna osoba u njegovu isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.

Svi postupci započeti prema Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 97/23), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se po odredbama te Odluke.

Članak 13**.**

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u Službenom vjesniku Grada Čazme.

**PREDSJEDNIK GRADSKOG VIJEĆA**

**Branko Novković, mag.med.techn.**

OBRAZLOŽENJE

**Uvodni dio**

U listopadu 2024. donesen je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (123/24) pa je bilo potrebno uskladiti našu postojeću Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 97/23) s navedenim izmjenama.

**Pravni temelj**

Člankom 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) propisano je da se uvjeti i postupak javnog natječaja određuju u skladu s odlukom ministra nadležnog za poslove državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća, a kada je riječ o poslovnom prostoru koji se nalazi na nekretnini koja predstavlja javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske i kojom, prema posebnim propisima, upravlja pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, uvjeti i postupak javnog natječaja određuju se u skladu s aktom te pravne osobe.

Člankom 42. stavak 2. istog Zakona propisano je da jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom donijet će svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Člankom 34. stavak 1. točka 19. Statuta Grada Čazme (“Službeni vjesnik” Grada Čazme, 13/21) propisano je da Gradsko vijeće donosi odluke i druge opće akte koji su mu stavljeni u djelokrug zakonom i podzakonskim aktima

**Osnovna pitanja koja se uređuju aktom**

Osnovne novine odnose se na produženje ugovora o zakupu koji nije istekao ili je istekao, zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora, na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih deset godina. Ugovor se produžuje pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Čazma ima namjeru raspolagati na drugačiji način.

Također, uvedena je i odredba da Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad Čazma ima namjeru raspolagati na drugačiji način i uz ostale uvjete navedene u ovoj Odluci.

Nadalje, propisuje se da se garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada Čazme može prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje sve troškove i koristi ga na temelju pravne osnove, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina. Pri tome se kupoprodajna cijena određuje po tržišnoj vrijednosti.

Također se zabranjuje davanje u podzakup poslovnog prostora ili djela poslovnog prostora u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Slijedom navedenog, Grad Čazma ima obavezu usklađivanja općih akata sa nacionalnim zakonodavstvom te se ovom Odlukom vrši usklađivanje sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.