

NACRT

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- pročišćeni tekst i 94/17- ispr.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15, 112/18 i članka 29. Statuta Grada Opatije («Službene novine» Primorsko-goranske županije, br. 25/09, 30/09, 7/13), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana 2019. godine, donosi

NACRT ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora («Službene novine» PGŽ, br. 11/ 12, 50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16, 35/17 i 07/19) u članku 6.a iza stavka 2., dodaju se stavci 3. i 4., koji glase;

„(3) Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja s korisnicima prostora kojima je sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine po sili zakona raskinut postojeći Ugovor o zakupu poslovnog prostora danom pravomoćnosti Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a nastavili su koristiti poslovni prostor.

(4) Novi ugovor o zakupu iz stavka 3., ovog članka zaključit će se pod istim uvjetima kao i postojećem ugovoru o zakupu pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa, odnosno korištenja poslovnog prostora.“

Članak 2.

Članak 38. mijenja se i glasi:

„Članak 38.

(1) Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslovima fizičkim i pravnim osobama.

(2) Gradonačelnik za vrijeme trajanja zakupnog odnosa može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup ako je to u interesu Grada pod sljedećim uvjetima:

1. da zakupnik u poslovnom prostoru za kojeg se traži odobrenje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu,
2. da su prethodno podmirene sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa te da podzakupnik fizička ili pravna osoba nema dugovanja po osnovi javnih davanja
3. da je namjena poslovnog prostora podzakupnika pravne ili fizičke osobe jednaka namjeni koja je utvrđena postojećim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakup

NACRT

- (3) Izuzev toč. 3., ovog članka, davanje dijela poslovnog prostora u podzakup može se iznimno odobriti za postavu bankomata, uz suglasnost zakupnika,
- (4) Iznos podzakupnine odredit će se primjenom odredbi članka 28., 29. i 30. i 40.a ove Odluke.
- (5) U slučaju odobrenja davanja dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, za sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa zakupnik i podzakupnik odgovaraju solidarno.“

Članak 3.

U članku 39. stavku 1. točki 1., iza riječi „pastorcima zakupnika...“ dodaju se riječi „*životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva...*“, te iza riječi *... ako zakupnik umre...*“ dodaju se riječi „*... ili ode u mirovinu...*“

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije.

KLASA:

URBROJ:

Opatija, 2019. godine.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Fernando Kirigin

**ODREDBE ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI
SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG PROSTORA,
KOJE SE MIJENJAJU
(„Službene novine“ PGŽ br. 11/12,50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16, 35/17 i 07/19)**

Članak 6.a

(1) Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju Grad Opatija 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 Grada 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 VII. ove Odluke.

Odredbom članka 3. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 07/19) koja je stupila na snagu 31. ožujka 2019. godine iza članka 6. dodaje se novi članak 6.a.

Članak 38.

(1) Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslovima fizičkim i pravnim osobama.

(2) Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti.
2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom za uredsku djelatnost.
3. pravnoj osobi u kojoj je dosadašnji zakupnik – pravna ili fizička osoba kao i njegov supružnik, djeca, usvojenici ili pastorki jedini osnivač zakupnika.

Odredbom članka 7. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 07/19) koja je stupila na snagu 31. ožujka 2019. godine izmijenjena je u članku 38. stavku 2. točka 3.

4. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
 - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
 - da podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
 - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
 - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

5. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
 - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
 - podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
 - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.
6. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.
7. davanje dijela poslovnog prostora u podzakup može se iznimno odobriti za postavu bankomata, uz suglasnost zakupnika, a iznos podzakupnine odredit će se primjenom odredbi članka 28., 29. i 30. ove Odluke.

Odredbom članka 1. Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora („Službene novine Primorsko – goranske županije“ br. 34/15) koja je stupila na snagu 28. studenog 2015. godine iza točke 6. dodaje se točka 7.

Članak 39.

(1) Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda),
3. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
 - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
 - podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
 - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
 - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).