Prijedlog – nacrt, ožujak 2025.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| A picture containing text, clipart  Description automatically generated | |  | Text  Description automatically generated |
| REPUBLIKA HRVATSKA  KARLOVAČKA ŽUPANIJA | |  |
| A close-up of a toy  Description automatically generated with low confidence | GRAD KARLOVAC |  |

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Karlovac,

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (''Narodne novine'' br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17, 98/19 i 144/20), članaka 6.-6a, članaka 39.-39a. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (''Narodne novine'' br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/2024), čl. 1. i 13. st. 2. i 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 123/24) i čl. 34. i 97. Statuta Grada Karlovca („Glasnik Grada Karlovca“ br. 7/09, 8/09, 3/13, 6/13, 1/15, 3/18, 13/18, 6/20, 4/21, 9/21 – potpuni tekst i 10/22), Gradsko vijeće Grada Karlovca na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025. god. donijelo je

**O D L U K U**

**o drugim izmjenama i dopunama**

**Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca**

**II ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (u daljnjem tekstu: „Grad“) objavljenoj u Glasniku Grada Karlovca 10/19 i 7/22, (u daljnjem tekstu: „Odluka“) u članku 6. stavak 2. mijenjaju se riječi: „zoni propisanoj čl. 35 ove Odluke“ na način da sada glase: „zoni propisanoj odredbama ove Odluke“.

Članak 7. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu Grad 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 Grad i RH, Grad i druga jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu RH, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima iz ove Odluke prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad odnosno RH ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku poslovnog 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 10 godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima ove Odluke, 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 slučaju će se iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad odnosno RH ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad kao zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu poslovnog prostora, 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 poslovnog prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima grada Karlovca s obzirom na djelatnost koju zakupnik 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.

Ako zakupnik iz stavka 3. i 4. ovog članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 3. i 4. ovog članka ne dostavi Gradu pisani prihvat ponude i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv zakupnika iz stavka 3. i 4. ovog članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora iz stavaka 3. i 4. ove Odluke Grad izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Grada, počevši od prvog dana slijedećeg 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 stavka 6. ovog članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Odredbe stavaka 3. i 4. 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 odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Odredbe ovog članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Grada.

Članak 8. Odluke mijenja se i glasi:

„Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad odnosno RH ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Grad može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od 5 godina neposrednom posjedniku poslovnog prostora koji je, u trenutku kada je Grad, pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđen vlasnikom poslovnog 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 osnovne koja je otpala.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovog članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema RH odnosno Gradu, kao vlasnicima prostora, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnog prostora počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Grada.

Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovog članka vodi postupak naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora ili radi iseljenja iz poslovnog prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanju ugovora o zakupu sa Gradom ili s Gradom sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu i to na rok najduže na 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. ovog članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima iz ove Odluke obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik 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 slučaju će se 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. ovog članka u roku 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovog članka ne dostavi pisani prihvat ponude Gradu i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak ispražnjenja i predaje u posjed poslovnog prostora.“

Članak 9. stavci 2. – 3. mijenjaju se i glase:

„Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu RH odnosno 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.

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

U istom članku dodaju se stavci 4. – 5. koji glase:

„Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

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

U Članku 11. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Odluka o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora može sadržavati i deficitarnu djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati. Deficitarnim djelatnostima se u smislu ove Odluke smatraju one djelatnosti koje su nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi u određenoj zoni Grada te se njihovo obavljanje u određenoj zoni smatra gradskim interesom. Pojedine djelatnosti mogu se odrediti kao deficitarne isključivo prije raspisivanja natječaja odlukom gradonačelnika na prijedlog povjerenstva za poslovne prostore. Slijedom navedenog, a radi izbjegavanja svake dvojbe, gradonačelnik može svaku djelatnost odrediti kao deficitarnu djelatnost za pojedini poslovni prostor prije raspisivanja natječaja.“

Članak 16. mijenja se i glasi:

„Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.“

Članak 17. mijenja se i glasi:

„Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog 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 te dostave pravovaljan dokaz o svojem statusu, ako ispunjavaju sve uvjete iz natječaja, uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Nakon osoba iz stavka 1. ovog članka, pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu ima sadašnji zakupnik, koji je uredno izvršavao obveze iz ugovora o zakupu, a koji je sudjelovao kao ponuditelj na natječaju, ako udovoljava uvjetima natječaja, te prihvati najvišu ponuđenu zakupninu.

Nakon osoba iz stavka 1. i 2., pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu ima ponuditelj koji obavlja deficitarnu djelatnost sukladno odredbama ove Odluke, a koji je sudjelovao kao ponuditelj na natječaju uz ispunjenje svih uvjeta natječaja, te prihvati najvišu ponuđenu zakupninu ukoliko je bilo više ponuditelja. Drugim riječima, kada ponuditelj koji obavlja deficitarnu djelatnost nije bio jedini ponuditelj na javnom natječaju nije ostvaren uvjet umanjenja zakupnine za deficitarnu djelatnost iz čl. 34. ove Odluke te ukoliko ponuditelj koji obavlja deficitarnu djelatnost želi ostvariti pravo prednosti na sklapanje ugovora potrebno je da prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem zakonskih popisa ili odredaba ovog članka imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvat najpovoljnije ponude odnosno da se izjasne o korištenju svog prava u roku 3 dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.“

U članku 22. mijenjaju se stavci 3.-4. koji sada glase:

„Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove redovitog održavanja poslovnog prostora, kao i troškove koji proizlaze iz korištenja prostora (troškovi energenata, troškovi komunalne naknade i naknade za uređenja voda, komunalnih usluga, spomenička renta i sl.).

Pod redovitim održavanjem smatraju se poslovi koji su kao takvi propisani pozitivnim propisima. Slijedom navedenog, redovito održavanje jest preventivno pregledavanje građevine odnosno njezinih dijelova i preventivno izvođenje radova kojima se sprječava gubitak svojstava građevine i njezine funkcionalnosti definirane namjenom u projektu građevine, kao i izvođenje radova na zamjeni, dopuni i/ili popuni dijelova građevine u razmacima i opsegu određenim projektom građevine ili zbog narušenog svojstva i/ili funkcionalnosti tih dijelova kojem uzrok nije kakav izvanredni događaj.“

U članku 22. nadodaje se stavak 5. koji glasi:

„Redovito održavanje iz stavka 4. ovoga članka obuhvaća osobito:

1. praćenje i kontrolu stanja građevine odnosno njezinog dijela radi uočavanja ili utvrđivanja nedostataka na njoj tijekom uporabe, a koji mogu ugroziti stabilnost građevine ili susjednih građevina, njezine funkcije, zdravlje ljudi i okoliš,
2. otklanjanje nedostataka na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje građevine uskladi s projektiranim stanjem građevine,
3. održavanje čistim i prohodnim dijelova građevine u slučajevima u kojima o čistoći i prohodnosti tih dijelova ovisi ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu ili trajnost građevine,
4. popravak dijelova građevine koji su oštećeni redovitom uporabom građevine, a kojima ovisi ispunjavanje temeljnih zahtjeva za građevinu ili trajnost građevine,
5. obnova zaštitnih slojeva odnosno sustava zaštite građevine,
6. ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjera razine tekućina i druge aktivnosti koji su predviđeni projektom građevine i dokumentacijom te opreme, uređaja i instalacija,
7. servisne preglede, ispitivanja sigurnosti odnosno ispravnosti na električnoj instalaciji, vodovodnoj instalaciji, uključujući uređaj za povećanje pritiska vode, kanalizaciji, uključujući prepumpne uređaje, plinskoj instalaciji, instalaciji centralnog grijanja, instalaciji ventilacije i klimatizacije, dizalu, antenskoj, telefonskoj i drugoj kabelskoj instalaciji, instalaciji zvona i internog govornog uređaja, protupožarnoj instalaciji i opremi, gromobranskoj instalaciji, sustavima audiovideonadzora i protuprovalne zaštite, pročeljima, krovnoj konstrukciji, limariji, dimnjaku, stolariji i bravariji zajedničkih dijelova zgrade, parkirališnim i garažnim rampama, rasvjeti i zajedničkim dijelovima zgrade te poštanskim sandučićima, zamjene odnosno popravke pojedinih potrošnih ili dotrajalih dijelova zajedničkih dijelova zgrade, bojenje zajedničkih dijelova zgrade, ugađanje, čišćenje, podmazivanje, servisiranje ugrađene opreme i uređaja, provjeru tekućina i druge aktivnosti koje su predviđene projektom zgrade i dokumentacijom te opreme, uređaja ili instalacija zajedničkog dijela zgrade, otklanjanje nedostataka na zajedničkim dijelovima zgrade odnosno njezinim dijelovima na način i u opsegu potrebnom da se zatečeno stanje zgrade uskladi s projektiranim stanjem zajedničkih dijelova zgrade,
8. čišćenje stubišta i drugih zajedničkih dijelova zgrade, čišćenje grafita na pročelju zgrade, čišćenje i uređenje građevne čestice zgrade, čišćenje snijega i leda na prolazima koji su zajednički dijelovi zgrade, deratizaciju i dezinsekciju.“

U članku 24. stavak 3. mijenja se i glasi:

„Grad je obveznik i snosi teret radova kojim se produžuje vijek upotrebe, povećava kapacitet, mijenja namjena ili znatno poboljšavaju funkcionalna svojstva prostora ili zgrade, a što naročito podrazumijeva:

1. radovi na konstruktivnim dijelovima građevine i to zamjena ili sanacija krovne konstrukcije, sanacija temelja, nosivih zidova i dimovodnih kanala
2. zamjena krovnog pokrivača sa zamjenom krovne konstrukcije
3. zamjena instalacija u zgradi (vodovodna, kanalizacijska, električna, plinska, centralno grijanje)
4. temeljita obnova pročelja
5. hidro-izolacijski radovi na zidovima, temeljima i podovima zgrada
6. zamjena stolarije na građevini, krovne i druge vanjske limarije te gromobranskih instalacija.

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je Grad kao zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret Grada, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovištu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor u cijelosti, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.“.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

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 %.

Zakupniku poslovnog prostora u vlasništvu Grada obustavit će se plaćanje zakupnine za razdoblje u kojem zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor za vrijeme obnove zgrade sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko – zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, a ugovor o zakupu koji je bio važeći na dan primopredaje poslovnog prostora zbog obnove zgrade može se produžiti nakon dovršetka obnove, ali ne duže od razdoblja koje je na dan primopredaje poslovnoga prostora zbog provedbe obnove preostalo do isteka sklopljenog ugovora, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Grad ima namjeru nakon obnove raspolagati na drukčiji način.

U slučajevima iz stavka 7. ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti niti pravo na naknadu druge štete.

Zakupniku iz članka 7. stavka 3. i 4. ove Odluke kojem ističe ili je istekao ugovor o zakupu i koji je predao poslovni prostor zakupodavcu zbog obnove zgrade sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije te koji je do dana primopredaje poslovnoga prostora ispunio sve obveze iz ugovora o zakupu nakon dovršetka obnove može se ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 7. stavcima 3. i 4. ove Odluke .“

Dodaje se članak 24.a koji glasi:

„Za vrijeme trajanja zakupa Grad ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

Grad je dužan najkasnije šest mjeseci prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti Grad, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka Grad odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

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

Briše se Članak 10. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu grada Karlovca ( Glasnika grada Karlovca 7/2022.)

Briše se članak 11. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu grada Karlovca ( Glasnika grada Karlovca 7/2022.)

Članak 34. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Početna visina zakupnine određuje se po zonama i to na sljedeći način:

1. zona – 5,97 €/m2
2. zona – 4,64 €/m2
3. zona – 3,05 €/m2
4. zona – 2,12 €/m2“

U članku 34. dodaju se stavci 4 – 5 koji glase:

„Početna visina mjesečne zakupnine obračunata po odredbama ove odluke umanjuje se za 20% za obavljanje deficitarne djelatnosti koja je prije objave javnog natječaja bila navedena kao deficitarna te za koji prostor nije bilo drugih ponuditelja. Drugim riječima, u slučaju da je ponuditelj koji obavlja deficitarnu djelatnost bio jedini ponuditelj na javnom natječaju, ima pravo na umanjenje početne visine mjesečne zakupnine sukladno ovom stavku.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunata po odredbama ove odluke umanjuje se za 20% za kvadraturu garaže ukoliko poslovni prostor uz osnovni objekt ima i sporedni objekt-garažu, odnosno i u slučaju kada je garaža samostalni predmet zakupa.“

U članku 35. riječi: „utvrđen čl. 36.“ mijenjaju se u „utvrđen čl. 34“.

U članku 36. riječ: „te“ mijenja se u riječ: „ili“.

Iza članka 37. dodaje se nova glava: „IIa. ZAKUP JAVNOG SKLONIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA“, i članak 37a i koji glasi:

„IIa. ZAKUP JAVNOG SKLONIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA KARLOVCA

Člana 37a.

Javna skloništa u vlasništvu Grada mogu se dati u zakup sukladno odredbama ove Odluke u mirnodopskim uvjetima za sve djelatnosti koje po svojoj naravi ne zahtijevaju ugradnju fiksne opreme ili elemenata te koji se u slučaju hitne potrebe mogu lako ukloniti. Izričito je isključena mogućnost zakupa skloništa za potrebe skladištenja zakupoprimaca.“

Članak 38. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu grada Karlovca može se prodati javnim natječajem po početnoj procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak.“

Članak 47. stavak 1. riječi: „u roku od 30 dana od dana donošenja zaključka iz članka 48. stavka 1. ove Odluke“ mijenjaju se i glase: „u roku od 90 dana od dana donošenja zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.“

Članak 50. mijenja se i glasi:

„ Poslovni prostor, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Gradom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji će se javno objaviti.“

U članku 51. mijenja se stavak 1. koji glasi:

„Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne kupoprodaje (prodaje bez javnog natječaja sadašnjem zakupniku) na prijedlog gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Karlovca.“

U članku 52. stavak 1. riječi „Gradsko vijeće na popis iz čl. 53.“ se mijenjaju i glase: „Gradsko vijeće na popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne kupoprodaje (prodaje bez javnog natječaja sadašnjem zakupniku)“.

U članku 53. stavak 1. riječi „Popis poslovnih prostora iz članka 53. ove Odluke“ se mijenjaju i glase: „Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne kupoprodaje (prodaje bez javnog natječaja sadašnjem zakupniku) sukladno odredbama ove Odluke“.

U članku 56. stavak 1. riječi: „isprave iz čl. 57.“ mijenjaju se u „isprave iz prethodnog članka“.

U članku 56. stavak 4. riječi: „u roku iz čl. 62. st. 2.“ mijenjaju se i glase: „u zakonskom roku“.

U članku 57. stavak 1. mijenjaju se riječi: „Iznimno od odredbe članka 53.“ u „Iznimno od odredbe članka 50.“

U članku 57. dodaje se stavak 2. koji glasi: „Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.“

U članku 60. stavku 2. riječi: „u roku 30 dana“ zamjenjuju se riječima: „u roku 90 dana“.

Iza članka 63. dodaje se novi naslov:“ Prodaja garaža ili garažnog mjesta“ i novi članak 63.a koji glasi:

„ Prodaja garaža ili garažnog mjesta

Članak 63a.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada odnosno vlasništvo RH 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 neprekidnom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od 5 godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije otpala ili prestala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada odnosno vlasništvo RH 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 neprekidnom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od 5 godina, kao pravni slijednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji rok se uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 3. ovog članka.

Kupoprodajnu cijena garaže ili garažnog mjesta utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja ovlašteni procjenitelj.

Ako ovlaštenik iz stavka 3. i 4. ovog članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu prema odredbama stavka 5. ovog 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 vrijeme od 5 godina prema kriterijima određenim u ovoj Odluci za prodaju garaže ili garažnog mjesta.

Ako ovlaštenik iz prethodnog članka u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 6. ovog 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 temeljem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta, na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada odnosno vlasništvo RH , a koja nema sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni slijednik 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 nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima ove Odluke za garaže ili garažnog mjesta.

Ako osoba iz stavka 8. ovog članka u roku u roku od 30 dana od primitka ponude 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 temeljem javnog natječaja.

Osobi iz stavka 3, 4. i 8. ovog članka koja se nalazi u neposrednom posjedu garaža ili garažnog mjesta, na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grad odnosno vlasništvo RH, a kojima upravlja Grad odnosno RH, odnosno pravna osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni slijednik 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 na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima ove Odluke za garaže ili garažnog mjesta.“

**IV PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Glasniku Grada Karlovca“.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19 i 7/22) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Postupci započeti prije stupanja na snagu ove odluke, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19 i 7/22).

Iznimno od stavka 1. ovog članka, postupci započeti prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke, ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak pokrenut.

Predsjednik Gradskog vijeća

Grada Karlovca

Marin Svetić, dipl.ing.šumarstva