



**REPUBLIKA HRVATSKA
OSJEČKO-BARANJSKA ŽUPANIJA
OPĆINA PODGORAČ
OPĆINSKO VIJEĆE**

Na temelju članka 6. stavak 2. i članka 33. stavak 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/14.) i članka 36. Statuta Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 1/21. i 1/25.), Općinsko vijeće Općine Podgorač na 02. sjednici od 27. lipnja 2025. godine, d o n i j e l o j e

O D L U K U

**o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji
poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač**

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Podgorač ("Službeni glasnik Općine Podgorač", broj 3/19. i 3/24.), članak 4. mijenja se i glasi:

"Poslovni prostor u vlasništvu Općine Podgorač daje se u zakup putem Javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez Javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Općina Podgorač i:

- Republika Hrvatska,
- jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave,
- pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave,

uz uvjet da je to u cilju i interesu općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana Općine Podgorač, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Općine Podgorač gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Interes iz stavka 2. ovog članka utvrđuje Općinski načelnik Općine Podgorač posebnom Odlukom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Podgorač ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Podgorač kao zakupodavac, 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 10 (deset) godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 (deset) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Općine Podgorač 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.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Podgorač ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Podgorač 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 se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje Ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 (deset) godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže 10 (deset) godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima Općine Podgorač 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.

Ako zakupnik iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, ne dostavi Općini Podgorač pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 4. i 5. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 4. i 5. ovoga članka Općina Podgorač izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz Ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Općine Podgorač, 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.

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

Odredbe stavaka 4. i 5. ovoga članka ne primjenjuju se na Ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

Odredbe ovog članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Općina Podgorač ima pravo raspolaganja ili korištenja."

Članak 2.

Iza članka 4. dodaje se novi članak 4.a koji glasi:

"Članak 4.a

Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Općina Podgorač ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Općina Podgorač može ponuditi sklapanje Ugovora o zakupu na određeno vrijeme od 5 (pet) godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je, u trenutku kada je Općina Podgorač pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim

aktom utvrđena vlasnicom 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.

Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje Ugovora o zakupu ako podmiri sve dospjele obveze prema Općini Podgorač kao vlasniku prostora, kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Općine Podgorač.

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 s Općinom Podgorač sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospelog 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.

Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje Ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima Općine Podgorač 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.

Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

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 prihvrat ponude nadležnom tijelu Općine Podgorač i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora."

Članak 3.

U članku 5. riječi "i zadruge" brišu se.

Članak 4.

U članku 14. stavak 2. riječi "i zadruge" brišu se, a riječ "dužni" zamjenjuje se riječju "dužne".

Članak 5.

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

Klasa : 372-01/25-01/01
Urbroj : 2158-30-02-25-03
Podgorač, 27. lipnja 2025.

**PREDSJEDNICA
OPĆINSKOG VIJEĆA:**
Mihaela Đurinski, mag.prim.educ., v. r.