

# **KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA**

## **I. OPĆE ODREDBE**

### **Članak 1.**

(1) Ovim se Zakonom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine [u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave].

(2) Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

(3) Predmetom kupoprodaje po odredbama ovoga Zakona mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

(4) Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

(5) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a koje korištenje ne traje duže od 30 dana.

### **Članak 2.**

(1) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. ovoga Zakona smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

(2) Pod sadašnjim korisnikom u smislu članka 33. ovoga Zakona smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

(3) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

(4) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

(5) Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

(6) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(7) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

(8) Pravo nazadkupnje u smislu ovoga Zakona je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

### **Članak 3.**

(1) Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko ili općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada Zagreba, grada ili općine koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

(2) Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, Gradska skupština Grada Zagreba odnosno gradsko ili općinsko vijeće će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili područne obrtničke komore.

(3) Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(4) Ukoliko dođe do raskida ugovora o zakupu sukladno stavku 3. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

## **II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

### **Članak 4.**

(1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(4) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

(5) Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 5.**

(1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

### **Članak 6.**

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

(5) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Agencije za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(6) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(7) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

(8) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(9) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(10) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

### **III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

#### **Članak 7.**

(1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

#### **Članak 8.**

(1) Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

(2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

#### **Članak 9.**

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

#### **Članak 10.**

(1) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

### **Članak 11.**

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

(2) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

### **Članak 12.**

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

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

(4) Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

### **Članak 13.**

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine.

(3) 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 zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

(4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

#### **Članak 14.**

- (1) Ako zakupnik zbog radova iz članka 13. ovoga Zakona ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 12. ovoga Zakona, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.
- (2) Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 13. ovoga Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

#### **Članak 15.**

- (1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

#### **Članak 16.**

- (1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

#### **Članak 17.**

- (1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.
- (2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

#### **Članak 18.**

- (1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.
- (2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

(3) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

#### **Članak 19.**

(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

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

(3) Zakupniku iz članka 6. stavka 8. ovog Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

#### **Članak 20.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

#### **Članak 21.**

U slučaju iz članka 20. ovoga Zakona zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

### **IV. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 22.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

#### **Članak 23.**

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na temelju otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

### **Članak 24.**

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.
- (2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.
- (3) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.
- (4) Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

### **Članak 25.**

- (1) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (2) Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.
- (3) Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.
- (4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na temelju ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

### **Članak 26.**

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

### **Članak 27.**

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.



**Članak 28.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

**Članak 29.**

(1) Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

(2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

**Članak 30.**

(1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

**Članak 31.**

(1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

**Članak 32.**

(1) Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je sud.

(2) Postupci iz stavka 1. ovog članka su hitni.

**V. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA****Članak 33.**

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet

kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(2) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Agenciji za upravljanje državnom imovinom.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(5) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. i 5. ovoga članka, podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(7) Iznimno od odredbe stavka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

(8) Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

(9) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

#### **Članak 34.**

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.

#### **Članak 35.**

(1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po tržišnoj cijeni.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

(4) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

### **Članak 36.**

(1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

(2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

(3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavak 2. ovoga Zakona.

(4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

(5) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR-o i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

(6) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona i:

- odredbu kojom se kupac, obvezuje da, u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora, neće prodavati, niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, po kupoprodajnoj cijeni, po kojoj je i prodana,

- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

(7) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(8) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 37.**

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Agenciji za upravljanje državnom imovinom, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica

lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

### **Članak 38.**

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovoga Zakona donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom odnosno Gradska skupština Grada Zagreba/predstavničko tijelo jedinice lokalne/područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

### **Članak 39.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona Agencija za upravljanje državnom imovinom te župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik odnosno općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

## **VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 40.**

(1) Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je državnog proračuna.

(2) Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo na naknadu za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, a iznos naknade određuje uredbom Vlada Republike Hrvatske.

### **Članak 41.**

Po odredbama ovoga Zakona Grad Zagreb, gradovi i općine mogu davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, gradova i općina za koje se vode postupci temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

### **Članak 42.**

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 33. stavaka 1. i 2. i članka 40. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) 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.

**Članak 43.**

Svi postupci započeti prema Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 102/07.), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

**Članak 44.**

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

**Članak 45.**

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.).

**Članak 46.**

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

## **O B R A Z L O Ž E N J E**

### **I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE DONOSI I PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM ZAKONOM**

Zakup poslovnoga prostora uređen je Zakonom o zakupu i prodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.).

Raniji naziv Zakona o zakupu poslovnoga prostora izmijenjen je u sadašnji naziv Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 174/2004), kojim je omogućena prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, mikro ili malim subjektima maloga gospodarstva, pod uvjetima i u postupku propisanim Uredbom Vlade Republike Hrvatske.

Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske objavljena je u „Narodnim novinama“, broj 102/2007., a stupila je na snagu 18. studenoga 2007. godine i još je uvijek na snazi.

U međuvremenu je Hrvatska obrtnička komora u suradnji s Gradom Zagrebom pokrenula inicijativu za izmjenu važećeg Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, na način da se istim subjektima maloga gospodarstva kao zakupnicima, omogući kupnja i poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i to pod istim uvjetima i prema istom postupku kao i za zakupnike u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske.

Međutim, do predložene izmjene Zakona nije došlo budući je Vlada Republike Hrvatske prihvatila Preporuku tadašnjeg „Hitroreza“ da se važećim Zakonom, mikro ili mali subjekti malog gospodarstva u odnosu na ostale pravne subjekte koji su u zakupu, glede kupnje poslovnoga prostora stavljeni u povlašteni položaj te je u cilju jednakosti pred zakonom, predložio izmjenu Zakona na način da se mogućnost prodaje proširi na sve zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora uređuje izuzetno važno područje pravnoga statusa i raspolaganja poslovnim prostorom, a zbog posebnosti toga obveznopravnoga odnosa oduvijek je u odnosu na opće propise Zakona o obveznim odnosima uređivan kao poseban zakon (*lex specialis*), kako u režimu društvenog vlasništva tako i danas.

Neizbježna prisutnost tog obveznopravnoga odnosa u pravnom prometu u različitim gospodarskim djelatnostima kao i njegova specifičnost i osobitost, traži u primjeni i odgovarajuću zakonsku prilagodbu toga pravnoga odnosa.

Važeći Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora do sada je mijenjan tri puta, a kako je prihvaćena inicijativa Hrvatske obrtničke komore i Grada Zagreba da se zakonom omogući kupoprodaja poslovnoga prostora i u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave, kao i inicijativa za prodaju širem krugu subjekata, zakupnicima odnosno korisnicima tih prostora (a ne samo kao do sada mikro ili malim subjektima maloga gospodarstva), uz odgovarajuće uvjete i odgovarajući postupak, kao i za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, to se ukazuje nužnost za promjenu navedenog Zakona.

Ujedno se ukazala potreba je revidirati i određene odredbe važećeg Zakona koje su u međuvremenu konzumirane (npr.obveza usklađenja ugovora o zakupu bez prethodno provedenog javnog natječaja u određenom roku iz članka 35. stavka 1. Zakona i drugo), a potrebno je ugraditi i odgovarajuće materijalne odredbe vezane uz uvjete i postupak kupoprodaje poslovnoga prostora koje su se do sada nalazile samo u Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a trebale bi biti obavezan sadržaj Zakona.

No zbog konzistentnosti i cjelovitosti uređenja navedenih pitanja procijenjeno je da treba donijeti novi Zakon, a ne samo izmjenu i dopunu postojećeg Zakona, te je tako i predloženo.

Ovim Zakonom uređuje se:

- zasnivanje zakupa,
- prava i obveze ugovornih stranaka,
- prestanak zakupa,
- kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina.

Donošenje novog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora predviđeno je kao Mjera 3., u sklopu Programa mjera za pojednostavljenje poslovanja subjekata maloga gospodarstva, prihvaćenog Zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 24. lipnja 2010. godine, a sukladno Planu gospodarskih aktivnosti Programa gospodarskog oporavka Vlade Republike Hrvatske.

Subjekti malog gospodarstva čine najveći broj ukupnog broja gospodarskih subjekata te je malo gospodarstvo izuzetno važan dio gospodarskog sustava Republike Hrvatske i njegov je razvoj od posebnog interesa Republike Hrvatske.

Ovim Konačnim prijedlogom zakona omogućuje se sadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina [koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te uz dodatni uvjet petogodišnjeg korištenja toga prostora i uz propisane iznimke] kupnja tih prostora uz uvjete i u postupku propisanim ovim Zakonom, uredbom Vlade Republike Hrvatske odnosno odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave).

Republika Hrvatska odredila je malo gospodarstvo odnosno obrtništvo kao dio temeljne podloge gospodarskog razvoja Republike Hrvatske. Kako su upravo obrtnici najčešći zakupnici poslovnoga prostora to će se kroz zakonsku mogućnost kupnje poslovnoga prostora koji koriste, poboljšati njihov položaj, pružajući im na taj način sigurnost kroz obavljanje poslovanja u vlastitom prostoru. Time se doprinosi jačanju maloga gospodarstva odnosno poduzetništva.

No, kako ustavna načela o pravednosti i jednakosti te poduzetničkoj ravnopravnosti traže da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina, privatizira na odgovarajući način, to je ovim Zakonom omogućena prodaja širem krugu korisnika tih prostora, a ne kao do sada samo subjektima maloga gospodarstva.



## II. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

### **Uz članak 1. (1.)**

Odredbom ovog članka određuje se predmet uređenja ovoga Zakona, podredna primjena općih propisa obveznoga prava te propisuju slučajevi kada se ovaj Zakon ne primjenjuje.

### **Uz članak 2. (2.)**

Ovim člankom utvrđuje se značenje određenih pojmova koji se koriste u izričaju pojedinih odredaba ovoga Zakona.

### **Uz članak 3. (3.)**

Predloženom odredbom daje se mogućnost Gradskoj skupštini Grada Zagreba odnosno gradskim ili općinskim vijećima da donesu odluke o općem rasporedu poslovnih prostora u njihovom vlasništvu u određenim dijelovima grada odnosno naselja za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima prethodno trebaju pribaviti mišljenje udruženja obrtnika odnosno područne obrtničke komore.

Nadalje, odredbom ovoga članka propisuju se pravne posljedice u slučaju jednostrane promjene namjene poslovnoga prostora od strane zakupnika.

### **Uz članak 4. (4.)**

Ovim člankom propisuje se način zasnivanja zakupnog odnosa. Zakupni odnos zasniva se sklapanjem ugovora, a za pravnu valjanost ugovora o zakupu propisana je pisana forma ugovora te u slučajevima kada se kao zakupodavac pojavljuje Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezno je da bude potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

### **Uz članak 5. (5.)**

Ovim člankom propisuje se predmet ugovora o zakupu, odnosno da se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na uporabu, a zakupnik se obvezuje za to platiti ugovorenu zakupninu.

Također, propisuje se osnovni sadržaj ugovora o zakupu (podaci o ugovornim stranama, točna naznaka poslovnoga prostora, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, iznos zakupnine, vrijeme na koje se ugovor sklapa itd.)

### **Uz članak 6. (6.)**

Davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i Grada Zagreba, gradova i općina te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu putem natječaja, kao i iznimke od davanja u zakup poslovnoga prostora bez provođenja javnog natječaja, propisuje se predloženom odredbom. Nadalje, propisuje se tko donosi odluku o natječaju te tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora. Jednako tako, propisane su i pravne posljedice kod sklapanja ugovora o zakupu protivno odredbama ovoga članka (ništetnost ugovora).

**Uz članak 7. (7.)**

Ovaj članak propisuje da je zakupodavac dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom. U protivnom zakupnik ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete ukoliko je ona nastala zbog nepoštivanja ove ugovorne obveze zakupodavca.

**Uz članak 8. (8.)**

Predloženom odredbom zakupodavac je dužan poslovni prostor predati i održavati u stanju utvrđenom ugovorom, a u slučaju da u ugovoru to nije utvrđeno, presumira se da poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

**Uz članak 9. (9.)**

Ovom odredbom se propisuje da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje poslovnoga prostora.

**Uz članak 10. (10.)**

U slučaju kada zakupodavac ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom predloženim člankom propisuje se pravo zakupnika da može raskinuti ugovor, tražiti razmjerno sniženje zakupnine ili dovesti poslovni prostor u odgovarajuće stanje na teret zakupodavca. Jednako tako, zakupnik ima pravo i na naknadu štete.

**Uz članak 11. (11.)**

Zakupodavca terete popravci koje je tijekom trajanja zakupa potrebno izvršiti na poslovnom prostoru radi njegovoga održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati. Zakupodavac je te popravke dužan izvršiti bez odgađanja, po obavijesti zakupnika. Ako zakupodavac te popravke ne izvrši u primjerenom roku, ima ih pravo izvršiti sam zakupnik. Ukoliko zakupnik ne želi sam izvršiti popravke, ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

**Uz članak 12. (12.)**

Ovaj članak propisuje da tijekom radova na poslovnom prostoru, kako bi se poslovni prostor doveo u stanje u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji pada na teret zakupodavca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za ono vrijeme za koje zbog tih radova nije mogao koristiti poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti. Također, određuje se da zakupnik, nije dužan plaćati zakupninu za period u kojem se izvode radovi na javnoj površini (pročelju i krovu zgrade) uslijed kojih je onemogućeno zakupniku korištenje poslovnoga prostora, kao i da, u tom slučaju, nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Ukoliko se radi o djelomičnoj ograničenosti obavljanja poslovne djelatnosti propisuje se da je zakupnik dužan plaćati samo razmjerni dio zakupnine.

**Uz članak 13. (13.)**

Ovim člankom propisuje se da zakupodavac ima pravo za vrijeme trajanja zakupa izvršiti radove na poslovnom prostoru u svrhu uređenja prostora ili radi uštede u troškovima energije. Istom odredbom propisana je obaveza zakupodavca da o namjeri izvođenja radova pisanim putem izvijesti zakupnika i to najkasnije dva mjeseca prije početka radova, kao i o njihovom trajanju i o novoj visini zakupnine.

Ako zakupnik ne pristane na uvjete koje mu je ponudio zakupodavac, propisuje se da ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka gore navedene obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i o tome u istom roku obavijestiti zakupodavca. U tom slučaju propisuje se rok za predaju posjeda poslovnoga prostora zakupodavcu.

U slučaju raskida ugovora zakupnik je dužan u daljnjem roku od 15 dana predati prostor u posjed zakupodavcu.

**Uz članak 14. (14.)**

Ovom odredbom propisuje se, da zakupnik koji je pristao na promjene ugovora o zakupu koji mu je zbog radova radi poboljšanja kvalitete prostora ponudio zakupodavac, odnosno koji nije iz tih razloga otkazao ugovor o zakupu ima pravo tražiti oslobađanje od plaćanja zakupnine odnosno izmjenu visine zakupnine za vrijeme trajanja radova.

Jednako tako, ovim člankom se propisuje da zakupnik ima pravo na izmaklu dobit samo ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 13. Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

**Uz članak 15. (15.)**

Ovom odredbom propisano je da, zakupnik može samo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca vršiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete.

**Uz članak 16. (16.)**

Predloženim člankom propisuje se obveza zakupnika na plaćanje ugovorom utvrđenoga iznosa zakupnine te ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezu plaćanja zakupnine mjesečno unaprijed najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

**Uz članak 17. (17.)**

Ovaj članak propisuje da je zakupnik dužan plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i za obavljanje zajedničkih usluga. Ove troškove zakupnik je dužan plaćati po dospijeću.

**Uz članak 18. (18.)**

Ovim člankom propisuje se da, u pravilu, zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora te se definira što se smatra tekućim održavanjem (čišćenje, ličenje, sitni popravci na instalacijama itd.).

Isto tako, propisuje se da zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnoga prostora nastalog uslijed redovite uporabe.

**Uz članak 19. (19.)**

Ovom odredbom se propisuje da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno, s time da se na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

S obzirom da zakupnik iz članka 6. stavka 8. ovoga Zakona ostvaruje prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, pod uvjetima iz te odredbe, izričito je propisano da nije dopušteno taj poslovni prostor dati u podzakup.

**Uz članak 20. (20.)**

Po prestanku zakupa zakupnik je poslovni prostor dužan predati zakupodavcu u stanju u kakvom ga je primio, osim ako stranke nisu drukčije ugovorile ili je drukčije propisano Zakonom.

**Uz članak 21. (21.)**

Predloženom odredbom propisuje se da zakupnik ima pravo kod prestanka zakupa odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

**Uz članak 22. (22.)**

Ova odredba propisuje prestanak ugovora o zakupu sklopljenoga na određeno vrijeme.

**Uz članak 23. (23.)**

Propisuje da ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje na temelju otkaza, s time da ne može otkazati prije isteka godine dana od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

**Uz članak 24. (24.)**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora na temelju otkaza prestaje istekom otkaznoga roka, a ako ugovorom o zakupu nije utvrđen taj rok iznosi 30 dana.

**Uz članak 25. (25.)**

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik sastavlja zapisnik te poduzima druge radnje sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (dostavlja izjavu o otkazu protivnoj stranci itd.).

U nespornim stvarima, tj. u slučajevima kada zapisnik sadrži izjavu zakupnika da se ne protivi otkazu, taj zapisnik ima snagu ovršne isprave. To nadalje znači da se neposredno na temelju tog zapisnika može tražiti prinudno iseljenje zakupnika.

**Uz članak 26. (26.)**

Predloženom odredbom propisano je u kojim slučajevima zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu neovisno o ugovornim i zakonskim odredbama o trajanju zakupa.

**Uz članak 27. (27.)**

Slučajevi u kojima zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa propisani su u predloženom članku.

**Uz članak 28. (28.)**

Ovom odredbom utvrđuje se opće pravilo da ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

**Uz članak 29. (29.)**

Ovaj članak propisuje da se prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, s time da se presumira da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju ako zapisnik nije sastavljen.

**Uz članak 30. (30.)**

Izrijekom se propisuje da zakup ne prestaje kada treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca pravo vlasništva poslovnoga prostora već u tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

**Uz članak 31. (31.)**

Ovaj članak propisuje da zakup ne prestaje smrću odnosno statusnom promjenom zakupnika, osim ako ugovorom nije drukčije određeno, već u tom slučaju nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

**Uz članak 32. (32.)**

Ako između ugovornih strana postoji bilo kakav spor u pogledu prava i činjenica koje proizlaze iz ugovora o zakupu za rješavanje spora propisuje se nadležnost suda. Jednako tako, propisana je nadležnost suda i za ispražnjenje poslovnoga prostora te da su ti postupci hitni.

**Uz članak 33. (33.)**

Odredbom ovoga članka dana je mogućnost kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku poslovnoga prostora pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i uredbom Vlade Republike Hrvatske odnosno odlukom tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Budući da je kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu navedenih javnopravnih tijela propisana kao mogućnost, dispozicija je tih tijela da sačine popis poslovnih prostora (uz obavezu javne objave istoga) koji će biti predmetom kupoprodaje. Naravno, da se taj popis donosi sukcesivno ovisno o utvrđenju vlasničko pravnog statusa i drugih pravnih utvrđenja vezanih uz konkretni poslovni prostor.

Ovom odredbom propisan je i minimalni vremenski rok korištenja određenog poslovnog prostora kao uvjet za ostvarenje prava na kupnju istoga te iznimke od toga pravila.

**Uz članak 34. (34.)**

Predloženom odredbom propisana je uskrata prava na kupnju poslovnoga prostora za slučaj davanja poslovnoga prostora od strane zakupnika u podzakup.

**Uz članak 35. (35.)**

Ovom odredbom propisano je, načelno, da se poslovni prostor prodaje po tržišnoj cijeni. Iznimno, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora te je propisan najviši postotak umanjenja tržišne cijene u iznosu od 30%.

**Uz članak 36. (36.)**

Odredbom ovoga članka propisuje se da kupac ima pravo izbora načina plaćanja cijene poslovnoga prostora - odjednom ili obročno.

Također se, ovom odredbom propisuje rok isplate kod plaćanja odjednom kao i ukupan rok isplate kod obročne otplate cijene poslovnoga prostora.

Ovom odredbom propisana je i godišnja kamata kod obročne otplate cijene poslovnoga prostora kao i obveza plaćanja poreza na promet koja tereti kupca.

Jednako tako, odredbom ovog članka propisuje se što ugovor o kupoprodaji treba naročito sadržavati te obvezu prodavatelja da dostavi ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora nadležnoj poreznoj upravi. Propisuje se i da ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

**Uz članak 37. (37.)**

Ovom odredbom se propisuje kojim tijelima se podnose zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora.

**Uz članak 38. (38.)**

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom odnosno Gradska skupština Grada Zagreba/predstavničko tijelo jedinice lokalne/područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, predloženo je ovom odredbom.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

**Uz članak 39. (39.)**

Ovom odredbom propisuje se, da nakon što nadležna tijela donesu odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, da će kupac i Agencija za upravljanje državnom imovinom odnosno župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik odnosno općinski načelnik sklopiti ugovor o kupoprodaji u roku od 90 dana od dana donošenja naprijed navedene odluke.

**Uz članak 40. (-)**

Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, što uključuje prihod od kupoprodaje, zakupnine, civilne diobe i sl. prihod je državnog proračuna, propisuje ova odredba. Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo na naknadu za upravljanje tim prostorima, a iznos koje će uredbom odrediti Vlada Republike Hrvatske.

**Uz članak 41. (40.)**

Ovom odredbom dana je ovlast Gradu Zagrebu, gradovima i općinama da do pravomoćnog okončanja postupaka koji se vode na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu, a na kojima su navedene javnopravne osobe imale pravo korištenja, daju u zakup.

**Uz članak 42. (41.)**

Odredbom ovoga članka propisan je rok za donošenje uredbe Vlade Republike Hrvatske iz članka 35. Zakona odnosno općih akata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora.

**Uz članak 43. (42.)**

Predloženim člankom propisuje se da će se svi postupci koji su započeti prema važećoj Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti po odredbama ovoga Zakona.

**Uz članak 44. (43.)**

Parnični postupci i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti će se po odredbama ovoga Zakona, propisuje odredba predloženog članka.

**Uz članak 45. (44.)**

Ovom odredbom je propisano da danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.).

**Uz članak 46. (45.)**

Određuje se dan stupanja na snagu Zakona.

**III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Provedba ovoga Zakona ne zahtjeva osiguranje sredstava u Državnom proračunu.

**IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOMOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA IZ DRUGOG ČITANJA**

Hrvatski sabor je na sjednici održanoj 15. srpnja 2011. godine, nakon rasprave u drugom čitanju o tekstu Konačnog prijedlogu zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, donio slijedeći Zaključak:

„O Konačnom prijedlogu zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora provest će se treće čitanje.“

Treće čitanje provest će se na zahtjev predlagatelja zakona budući je predlagatelj nakon podnesenih amandmana u drugom čitanju, ocijenio, da su amandmani takve naravi da bitno mijenjaju sadržaj Konačnog prijedloga predmetnoga zakona.

U odnosu na tekst Konačnog prijedloga zakona koji je bio u drugom čitanju u Hrvatskom saboru, u tekstu Konačnog prijedlogu zakona koji se upućuje u treće čitanje nastale su određene razlike kao posljedica prihvaćanja (uvažavanja) amandmana podnesenih u drugom čitanju; dodatnog prijedloga samoga predlagatelja Zakona glede pripadnosti prihoda od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (prihodi od kupoprodaje, zakupnine, civilne diobe i sl.) te o pravu Agencije za upravljanje državnom imovinom na naknadu za poslove upravljanja tom imovinom.

Slijedom iznijetoga izvršene su promjene u određenim člancima Zakona, te je Zakon nomotehnički uređen i izmijenjene su pojedine njegove odredbe, kako slijedi:

U članku 2. stavak 5. riječ „građevinsku“ zamijenjena je riječima „samostalnu uporabnu“ i to iz razloga terminološkoga usklađenja sa Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

Jednako tako, dodan je stavak 8. kojim se definira pojam „nazadkupnje“.

U članku 11. stavku 3. iza riječi „rok“ dodane su riječi „nema pravo na naknadu za izvršene radove,“ čime se dodatno pojašnjava izričaj. Naime, ako zakupnik izvršava radove bez prethodne obavijesti zakupodavcu, osim što odgovara za štetu, nema pravo ni na naknadu za izvršene radove osim u slučaju hitnih popravaka. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

U članku 12. dodan je novi stavak 2. koji glasi:

„U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti“, te je uslijed toga izvršena promjena numeracije stavaka u ovom članku.

Stavak 3. postaje stavak 4. mijenja se i glasi:

„Odredbe stavka 1. i 3. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja“.

S obzirom da se radi o popravcima radi održavanja poslovnoga prostora, kao i radovima na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, na čije izvođenje zakupodavac nije mogao utjecati, bilo je potrebno propisati da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

U članku 15. stavku 1. riječ „bitno“ briše se. (amandman Odbora za pravosuđe)

Članak 21. je izmijenjen na način da se sada propisuje da u slučaju prestanka zakupa zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenu visinu zakupnine.

Kako postoji mogućnost da se u ugovoru o zakupu poslovnoga prostora ugovore pretpostavke i način izmjene zakupnine, do kojih može doći, između ostalog, i zbog izvršenih ulaganja u poslovni prostor uz suglasnost zakupodavca, ukazala se potreba za reguliranjem i ovakvih slučajeva. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

U članku 30. stavku 1. iza riječi „stekne“ dodaju se riječi „pravo vlasništva“, a riječi „poslovni prostor“ zamjenjuju se riječima „poslovnoga prostora“. (amandman Odbora za pravosuđe)

U članku 31. stavku 2. iza riječi „nasljednici“ dodane su riječi „koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu“. (amandman Odbora za pravosuđe)

U članku 32. dodan je stavak 2. koji glasi:

„Postupci iz stavka 1. ovoga članka su hitni.“

Ovakvom stipulacijom omogućuje se što brže stavljanje poslovnih prostora u funkciju gospodarskog iskorištavanja i zadovoljavanja potreba građana. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

U članku 33. u stavku 9. iza riječi „cijelosti“ dodaju se riječi „uključujući i zakonske zatezne kamate“. (amandman kluba zastupnika HDZ-a)

Kako se u članku 33. stavku 9., kao iznimka, propisuje mogućnost kupnje poslovnoga prostora i od strane sadašnjeg korisnika poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora, kao ni troškove korištenja, potrebno je propisati i obvezu plaćanja zakonskih zateznih kamata na neplaćene iznose. To tim više što je istom odredbom propisana mogućnost kupnje poslovnoga prostora i od



sadašnjih korisnika koji su te obveze uredno izvršavali za cijelo vrijeme korištenja poslovnoga prostora.

U članku 35. stavak 5. briše se. (amandman zastupnice Ane Lovrin)

Članak 36. izmijenjen je na način da glasi:

„(1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

(2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

(3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavak 2. ovoga Zakona.

(4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

(5) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR-o i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

(6) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona i:

- odredbu kojom se kupac, obvezuje da, u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora, neće prodavati, niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, po kupoprodajnoj cijeni, po kojoj je i prodana,

- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

(7) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(8) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.“ (djelomično amandman zastupnice Ane Lovrin i dodatni prijedlog predlagatelja Zakona)

Iza članka 39. dodan je novi članak 40., koji glasi:

(1) Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je državnog proračuna.

(2) Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo na naknadu za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, a iznos naknade određuje uredbom Vlada Republike Hrvatske. (dodatni prijedlog samog predlagatelja Zakona)

Slijedom ove izmjene došlo je do promjene numeracije članaka.

## **V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJA SU DANA NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJA PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO**

Nije prihvaćen amandman zastupnice Ane Lovrin da se u članku 1. stavku 1. na kraju rečenice briše točka i dodaju riječi „sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku“, budući se odredbom ovoga članka određuje predmet uređenja. Naime, predmetnim Zakonom cjelovito se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, gradova ili općina neovisno o tome tko je zakupnik odnosno kupac. Stoga se dopuna koja se predlaže navedenim amandmanom ukazuje kao nepotrebna i suvišna.