

NOVI TEKST

MINISTARSTVO PRAVOSUĐA

Nacrt
Prijedlog Zakona broj _____

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I
DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOGA
PROSTORA S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA**

Zagreb, rujan 2004.g.

NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora i njegovoj prodaji sadržana je u odredbi članka 2. stavka 4. podstavka 1. i članka 49. stavka 2. Ustava Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 41/01. – pročišćeni tekst).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Zakonom o zakupu poslovnoga prostora («Narodne novine», broj 91/96. i 124/97.), poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba te pravnih osoba u njihovom vlasništvu i pretežitom vlasništvu daju se u zakup putem javnog natječaja.

Ovim zakonskim prijedlogom sadašnjim zakupnicima poslovnog prostora (koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora) u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, a kojima istječe postojeći ugovor o zakupu poslovnog prostora, utvrđuje se pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu navedenog poslovnog prostora pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i pod daljnjim uvjetom prihvatanja početnog iznosa zakupnine iz natječaja.

Na taj način, bez zadiranja u pravo vlasništva jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, smanjuju im se troškovi za provedbu postupka natječaja i zaštićuje njihov interes kroz zakupodavni odnos s poznatim zakupnikom koji uredno ispunjava ugovorne obveze.

Naime, interes je Republike Hrvatske da se potakne razvoj malog gospodarstva te ukoliko se ovaj Zakon ne bi dopunio na predloženi način, to bi imalo za posljedicu da nekoliko tisuća obrtnika u Republici Hrvatskoj zatvori svoje obrte, od čega samo u Gradu Zagrebu preko 1.500 obrtnika.

Prijedlogom ovog Zakona omogućuje se sadašnjim zakupnicima kupnja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, pod uvjetima i prema postupku koji će Vlada Republike Hrvatske propisati posebnom uredbom.

Nasuprot zaposlenim u poduzećima bivšeg društvenog vlasništva, koji su mogli putem kupnje dionica, temeljem Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća odnosno Zakona o privatizaciji, steći prava vlasništva iz tih društava, značajan broj obrtnika svoju je djelatnost, pa i kroz više generacija obavljao i nastavljao obavljati u poslovnim prostorima bivšeg društvenog i/ili državnog vlasništva.

Kada je već iz paketa reformi u oblasti stanovanja i gospodarenja poslovnim prostorom, izuzeto rješavanje pitanja poslovnog prostora koje koriste obrtnici i drugi subjekti malog gospodarstva (za velike je to riješeno pretvorbom odnosno privatizacijom), potrebno je barem omogućiti ponovni zakup zakupcima koji imaju sklopljen ugovor o zakupu za poslovni prostor u vlasništvu jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, i Republike Hrvatske, a otkup za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske.

Malo gospodarstvo je izuzetno važan dio gospodarskog sustava Republike Hrvatske i njegov je razvoj od posebnog interesa Republike Hrvatske. Subjekti malog gospodarstva čine najveći broj ukupnog broja gospodarskih subjekata i u njima je zaposleno više od polovice ukupnog broja zaposlenih.

Nesumnjivo je da provođenje ustavnih načela o pravednosti i jednakosti svih te poduzetničke ravnopravnosti, traži da se na odgovarajući način privatizira poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, a da se na onome u vlasništvu općina, gradova, županija i Grada Zagreba omogući sadašnjem zakupniku ponovni zakup, kroz ostvarenje prvenstvenog prava na sklapanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna financijska sredstva.

IV. PRIJEDLOG DA SE ZAKON DONESE PO HITNOM POSTUPKU

Sukladno odredbi članka 159. Poslovnika Hrvatskoga sabora predlaže se da se Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnog prostora i njegovoj prodaji donese po hitnom postupku.

Detaljno obrazloženje potrebe donošenja ovoga Zakona dano je u točki II. Ocjena stanja i osnovna pitanja koja se trebaju urediti zakonom te posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći.

Donošenje Zakona po hitnom postupku od posebnog je državnog interesa i njegovo žurno donošenje doprinijet će jačanju malog poduzetništva, čime se otklanjaju mogući veći poremećaji i sektoru malog poduzetništva.

V. TEKST KONAČNOGA PRIJEDLOGA ZAKONA, S OBRAZLOŽENJEM

Tekst Zakona dan je u obliku Konačnoga prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora i njegovoj prodaji.

TEKST KONAČNOG PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 1.

Naziv Zakona o zakupu poslovnoga prostora («Narodne novine», broj 91/96. i 124/97.), mijenja se i glasi: «Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora».

Članak 2.

U članku 1. stavak 1. mijenja se i glasi:

(1) Ovim Zakonom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 3.

U članku 6. stavak 5. i 6. brišu se.

Članak 4.

Iza članka 6. dodaje se članak 6.a koji glasi:

«Članak 6.a

(1) Sadašnji zakupnik poslovnoga prostora iz članka 6. stavka 1. ovoga Zakona koji izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora ako sudjeluje i udovoljava uvjetima iz natječaja te prihvati početni iznos zakupnine objavljen u javnom natječaju sukladno odluci iz članka 6. stavka 2. ovoga Zakona.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka sadašnji zakupnik ima prvenstveno pravo i u odnosu na prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

(3) Ako sadašnji zakupnik ne sudjeluje u javnom natječaju ili tijekom natječaja kao sudionik natječaja odustane od daljnjeg sudjelovanja u natječaju, osobe iz stavka 2. ovoga članka ukoliko sudjeluju i udovoljavaju uvjetima natječaja ostvaruju prvenstveno pravo na taj poslovni prostor, sukladno Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 5.

Iza članka 33. dodaje se Glava IV.a i u njoj članak 33.a koji glase:

«IV.a PRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 33.a

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske prodat će se zakupniku koji je prema Zakonu o poticanju razvoja malog gospodarstva («Narodne novine», broj 29/02.) mikro ili mali subjekt malog gospodarstva, ako podnese zahtjev za kupnju, a uredno izvršava sve obveze iz ugovora, pod uvjetima i prema postupku koje će uredbom propisati Vlada Republike Hrvatske.»

Članak 6.

Javni natječaji o davanju u zakup poslovnih prostora koji su u tijeku i za koje do stupanja na snagu ovog Zakona nije donijeta odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuđača niti je sklopljen ugovor o zakupu, dovršit će se po odredbama Zakona o zakupu poslovnoga prostora («Narodne novine», broj 91/96. i 124/97.).

Članak 7.

Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 5. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 8.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmoga dana od dana objave u «Narodnim novinama».

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBA KONAČNOGA PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

Uz članak 1.

Budući se u samom Zakonu predviđa i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu to se predloženim izmjenama i dopunama odgovarajuće mijenja i naziv Zakona.

Uz članak 2.

Predloženom izmjenom odredbe članka 1. stavka 1. propisuje se da uz zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uređuje i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Uz članak 3.

Na temelju odredbe ovog članka u članku 6. brišu se odredbe stavka 5. i stavka 6.

Odredba stavka 5. u odnosu na hrvatske branitelje, članove obitelji poginulog hrvatskog branitelja i HRVI iz Domovinskog rata postala je suvišna s obzirom da je prvenstveno pravo tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu općina, gradova, županija, Grada Zagreba i Republike Hrvatske te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, utvrđeno Zakonom o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Stavak 6. briše se iz sljedećih razloga:

Člankom 6. stavak 6. ovog Zakona utvrđena je obveza osoba iz stavka 1. istog članka (Republika Hrvatska, općine, gradovi, županije i Grad Zagreb, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu) da prije sklapanja ugovora o zakupu pribave mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnog državnog pravobraniteljstva. Tada važećim Zakonom o državnom pravobraniteljstvu, između ostalog, uređeni su poslovi zastupanja Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, a s tim u vezi i poslovi davanja pravnih mišljenja o svim pitanjima koja se odnose na imovinskopravne poslove i zaštitu imovine.

Stupanjem na snagu Zakona o državnom odvjetništvu («Narodne novine», broj 51/01.) prestale su vrijediti odredbe Zakona o državnom pravobraniteljstvu, a s tim u vezi i obveza postupanja po stavku 7. članka 6. ovog Zakona za općine, gradove, županije i Grad Zagreb, te pravnih osoba u njihovom vlasništvu. Zakonom o državnom odvjetništvu (članak 16.) drugačije su uređeni poslovi zastupanja, po posebnoj punomoći.

Uz članak 4.

Novim člankom 6.a stavkom 1. utvrđuje se prvenstveno pravo sadašnjim zakupnicima poslovnog prostora na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz članka 6. stavka 1. ovoga Zakona u postupku javnog natječaja pod uvjetom da uredno izvršavaju obveze proistekle iz ugovora o zakupu (podmiruju zakupninu i ostale obveze iz ugovora) i pod daljnjim uvjetom prihvaćanja početnog iznosa zakupnine iz javnog natječaja.

Naime, člankom 6. stavkom 1. Zakona o zakupu poslovnog prostora propisano je da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje u zakup putem javnog natječaja.

Prema tom članku nakon proteka vremena na koje je sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, zakupnik je dužan vratiti poslovni prostor u posjed zakupodavcu, nakon čega bi zakupodavac za taj prostor morao ponovno raspisati natječaj za sklapanje ugovora o zakupu.

Određenom broju ugovora o zakupu koji su sklopljeni nakon 1998., na određeno vrijeme, na temelju obveze iz članka 35. Zakona o usklađenju ugovora s odredbama ovog Zakona, istječe rok na koji su zaključeni.

Da bi se zakupnicima koji uredno izvršavaju obveze proistekle iz ugovora o zakupu (podmiruju zakupninu i ostale obveze iz ugovora), dala određena pravna sigurnost u planiranju poslovanja, prijedlogom odredbe članka 2. Prijedloga zakona o izmjenama i dopunama zakona o Zakupu poslovnog prostora i njegovoj prodaji, daje im se prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu u postupku javnog natječaja pod uvjetom prihvaćanja početnog iznosa zakupnine iz natječaja.

Stavkom 2. utvrđuje se sadašnjem zakupniku pod uvjetima iz stavka 1. prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora i u odnosu na prvenstveno pravo osoba iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.

Stavkom 3. propisuje se da osobe iz navedenog Zakona u odnosu na sadašnjeg zakupnika ostvaruje prvenstveno pravo (ukoliko sudjeluje na natječaju) samo u slučaju ako sadašnji zakupnik ne sudjeluje u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnoga prostora ili tijekom natječaja od njega odustane.

Uz članak 5.

Ovim Zakonom uz zakup uređuje se i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, kako je to već obrazloženo uz članak 1. i 2. ovoga Zakona. Budući je riječ o materijalnoj odredbi zasebnoj od odredbe kojom se uređuje zakupni odnos, predloženom odredbom normira se institut prodaje poslovnoga prostora u posebnoj glavi i u posebnom članku.

Da bi se zaštitilo zakupnike kojima je istekao ugovor o zakupu u daljnjem obavljanju njihove djelatnosti, a koji je sklopljen na temelju odredbi ovoga Zakona, odredbom ovog Zakona omogućuje se prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i pravnih osoba u njezinom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu sadašnjim zakupnicima, a koji su prema posebnom propisu veličine mikro ili mali subjekt malog gospodarskog, i uredno izvršavaju ugovorne obveze, a pod uvjetima i prema postupku koji će Vlada Republike Hrvatske propisati posebnom uredbom.

Taj poseban propis kojim se definira mikro i mali subjekt malog gospodarstva je Zakon o poticanju malog gospodarstva («Narodne novine», broj 29/02.).

Uredbom iz članka 5. (članak 33.a) ovoga Zakona Vlada Republike Hrvatske će urediti način određivanja cijene poslovnog prostora, način plaćanja i sadržaj ugovora o prodaji.

Uz članak 6.

Predloženom odredbom propisuje se da će se javni natječaji o davanju u zakup poslovnih prostora koji su u tijeku a za koje do stupanja na snagu ovoga Zakona nije donijeta odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuđača niti je sklopljen ugovor o zakupu, dovršiti po odredbama Zakona o zakupu poslovnoga prostora («Nar 91/96. i 124/97.).

Naime, ukoliko bi se na postupke javnih natječaja koji su u tijeku primjenjivale odredbe ovoga Zakona, sudionici tih natječaja bili bi ne svojom krivnjom dovedeni u zabludu, jer se vjerojatno ne bi ni natjecali da su znali za prvenstveno pravo sadašnjeg zakupnika poslovnog prostora koje se utvrđuje ovim Zakonom.

Uz članak 7.

Odredbom ovoga članka propisuje se rok za donošenje uredbe iz članka 5. ovoga Zakona.

Uz članak 8.

Ovim člankom se propisuje dan stupanja na snagu ovoga Zakona.

TEKST ODREDBI ZAKONA O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA KOJE SE BRIŠU, MIJENJAJU I DOPUNJUJU

ZAKON O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 1. stavak 1.

(1) Ovim Zakonom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Članak 6.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.

(3) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

(5) Ako sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na natječaju hrvatski invalidi Domovinskoga rata, razvojačeni hrvatski branitelji, članovi obitelji hrvatskih branitelja i civila poginulih, zatočenih ili nestalih i udruge invalida domovinskoga rata i druge udruge za koje to odredi ministar rada i socijalne skrbi imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka, osim u slučaju iz članka 35. stavka 3. ovoga Zakona. Ako više osoba ostvaruje prvenstveno pravo, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se odgovarajućom primjenom odredbe članka 29. stavka 1. Zakona o područjima posebne državne skrbi ("Narodne novine", br. 44/96.).

(6) Prije sklapanja ugovora o zakupu osobe iz stavka 1. ovoga članka dužne su pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora od nadležnoga državnog pravobranitelja.

(7) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je.