

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA**

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 1.

U Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) u članku 1. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Ovim Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac odnosno zakupnik.“.

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Ovim Zakonom se uređuje i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) sadašnjem zakupniku.“

U dosadašnjem stavku 2. koji postaje stavak 3. riječi: „stavka 1.“ zamjenjuju se riječima: „stavka 2.“.

Dosadašnji stavci 3. i 4. postaju stavci 4. i 5.

U dosadašnjem stavku 5. koji postaje stavak 6. riječi: „skladištenja i čuvanja robe“ brišu se, a na kraju rečenice briše se točka i stavlja se zarez te se dodaju riječi: “odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ukoliko se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.“.

Članak 2.

U članku 2. stavak 2. briše se.

Stavci 3. do 7. postaju stavci 2. do 6.

Stavak 8. briše se

Članak 3.

U članku 4. stavku 5. mijenja se i glasi:

„Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.“.

Članak 4.

U članku 5. stavku 2. točka 1. mijenja se i glasi:

„1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih stana“.

Točka 2. mijenja se i glasi:

„2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišno-knjižne čestice i zemljišno-knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan,

površinu poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)“.

U točki 4. riječi: „u zgradi“ brišu se.

U točki 7. iza riječi: „iznos“ dodaje se riječ: „mjesečne“.

Članak 5.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih 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 i 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, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen temeljem javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(4) Zakupnik iz stavka 3. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine, odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, dužno je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(5) Ukoliko zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka ili ukoliko Ministarstvo državne imovine ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

(6) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, 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.

(7) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(8) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne (regionalne) samouprave nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

(10) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ukoliko se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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

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

Članak 6.

Članak 19. mijenja se i glasi:

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

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), dok je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.

(3) Iznimno, ukoliko se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva državne imovine.

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

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

(6) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona, osim ako drugačije nije ugovoreno.“

Članak 7.

Članak 33. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, 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 Ministarstvo državne imovine i koji će se javno objaviti.

(2) Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo državne imovine neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
3. nalaze se u razizemlju
4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose Ministarstvu državne imovine u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava 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) Na popis poslovnih prostora iz stavka 4. ovoga članka jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
3. nalaze se u razizemlju
4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. 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 ili 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 Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i 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 za poslovni prostor koji se prodaje 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 na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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.

Članak 8.

Članak 35. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora, te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s time da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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

(4) Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa koji uređuje procjenu vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 9.

Članak 36. mijenja se i glasi:

„(1) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave vrši se isključivo jednokratnom uplatom.

(2) Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

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

Članak 10.

U članku 37. riječi: „Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvu državne imovine“.

Članak 11.

U članku 38. stavku 1. riječi: „Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvo državne imovine“.

Članak 12.

U članku 39. riječi: „Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvo državne imovine“.

Članak 13.

Iza članka 39. dodaje se članak 39.a koji glasi:

„Članak 39.a

Državne nekretnine d.o.o., osnovane temeljem odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 94/13, 18/16 i 89/17 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), ovlaštene su u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, temeljem odredbi ovoga Zakona, sklapati ugovore o zakupu za poslovne prostore koji su vlasništvo Republike Hrvatske koji su im od tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom predani na upravljanje.“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

(1) Vlada Republike Hrvatske će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti s odredbama ovoga Zakona Uredbu o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 137/12 i 78/15).

(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 15.

(1) Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. godine obratiti Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

(2) Ministarstvo državne imovine i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave će neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka, koji ima podmirene sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj, koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnog prostora (primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i slično), na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od 5 godina.

(3) Ukoliko se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora, ugovor o zakupu će mu se ponuditi ukoliko jednokratno plati naknadu za korištenje poslovnog prostora utvrđenu u tom postupku, te će se po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci obustaviti, a neposredni posjednik snosi sve troškove postupka do obustave.

(4) Ukoliko korisnik iz stavka 1. ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili ukoliko se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava uvjete iz stavka 2. ili 3. ovoga članka ili ukoliko korisnik ne sklopi s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ugovor o zakupu u roku od 30 dana od kad ga je zaprimio, Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave će pokrenuti postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

(5) Iznimno od odredbi stavka 1. do 4. ovoga članka, ako s danom stupanja na snagu ovoga Zakona nisu istekli rokovi iz članka 41. stavaka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske rok za davanje pisane ponude počinje teći prvog sljedećeg dana nakon isteka tih rokova.

(5) U slučaju kada je Republika Hrvatska pravomoćno postala vlasnikom poslovnog prostora na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Ministarstvo državne imovine će zakupniku kojemu je po sili zakona prestao ugovor o zakupu poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 dana od zaprimanja pravomoćnog rješenja.

(6) U ugovorima o zakupu koji će se sklopiti na temelju odredbe stavka 5. ovoga članka visina zakupnine odredit će se sukladno odredbi članka 42., a u vezi s odredbom članka 41. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

(7) Ako zakupnik iz stavka 5. ovoga članka u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 5. ovoga članka ne dostavi zakupodavcu pisani prihvrat ponude, zakupni odnos prestaje.

(8) U slučaju iz stavka 7. ovoga članka, objavit će se natječaj za zakup poslovnog prostora.

(9) Ministar državne imovine, odnosno župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima nuditi sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 16.

(1) Postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se po odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to ona zatraži u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 17.

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

OBRAZLOŽENJE

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15, u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u listopadu 2011. godine te je izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine.

Primjena važećeg Zakona pokazala se manjkavom, te je utvrđeno da rješenja iz važećeg Zakona ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

Vezano za kontrolu korisnika poslovnih prostora u vlasništvu, iako je važećim Zakonom propisano da zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, stvarnost je drukčija te zakupnici poslovnog prostora sklapaju različite pravne poslove, poput ugovora o poslovno tehničkoj suradnji ili ugovora o trgovačkom zastupanju, i tako poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daju na uporabu trećim osobama i time u stvarnosti ostvaruju podzakup poslovnih prostora.

Iz same činjenice što takvi zakupnici poslovnih prostora daju poslovne prostore drugim osobama na korištenje i za to dobivaju novčanu naknadu, razvidno je da Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može za te poslovne prostore dobiti veće iznose zakupnina od onih koje sada naplaćuje.

Važeći Zakon je dao mogućnost izravne prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave korisniku ili zakupniku poslovnog prostora 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 Republici Hrvatskoj ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Vezano za prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, od donošenja Zakona do danas niti jedan poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske nije prodan sadašnjem zakupniku ili korisniku jer bivši Državni ured za upravljanje državnom imovinom nikad nije donio popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje jer nije mogao odrediti kriterije koje poslovne prostore staviti na popis.

Pojedine jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u takve popise sačinile, ali broj tih jedinica je mali.

II. PITANJA KOJA SE RJEŠAVAJU OVIM ZAKONOM

Glavna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom su zabrana podzakupa poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave, kao i svakog drugog pravnog posla kojim se prostor u stvarnosti daje drugoj osobi na korištenje.

Zakupcima koji su na takav način dali poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave drugoj osobi na korištenje, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili samoga Zakona, a za poslovni prostor će se sklopiti ugovor o zakupu sa sadašnjim korisnikom poslovnog prostora ili će se za zakup poslovnog prostora objaviti javni natječaj čime će Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave imati veći prihod.

Zakonom će se urediti i pitanje prodaje poslovnih prostora. Određuje se da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, ne više i korisniku bez ugovora o zakupu, koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Zakonom se određuju kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori će biti na popisu za kupoprodaju, te se određuje da se na popis neće uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
3. nalaze se u razizemlju
4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Na temelju ovih kriterija napraviti će se popis poslovnih prostora koji će se prodavati i time će se povećati prihod državnog proračuna i proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Važno je naglasiti da se odredbe koje su predmet ovoga Zakona odnose u i na prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i na prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave čime su usvojeni prijedlozi Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu Hrvatskog sabora, Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora kao i prijedlozi koji su istaknuti u raspravi u prvom čitanju na sjednici Hrvatskog sabora održanoj 11. srpnja 2018. godine.

III. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOG ZAKONA

Uz članak 1.

Izmjenom stavka 1. i dodavanjem stavka 2. točno se određuje polje primjene ovoga Zakona i nomotehnički je bolje napisano u odnosu na važeći Zakon.

Izmjenom u stavku 2. određuje se da je prodaja prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave bez natječaja moguća isključivo zakupnicima prostora, a ne više i korisnicima prostora kao što je bilo do sada.

U stavku 5. koji postaje stavak 6. produljen je na 6 mjeseci rok na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe, jer je rok za skladištenje od 30 dana u praksi se pokazao prekratak.

Uz članak 2.

Kako je člankom 1. određeno da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mogu prodati bez natječaja isključivo zakupnicima prostora, a ne više i korisnicima prostora kao što je bilo do sada, brisan je stavak 2. koji daje definiciju korisnika prostora.

Kako je člankom 9. izmijenjen članak 36. Zakona te je ukinuta mogućnost obročne otplate, u članku 2. je brisan stavak 8. koji je govorio o pravu nazadkupnje u slučaju da kupac prestane u tom prostoru obavljati djelatnost. Naime, ukoliko se prostor prodaje po procijenjenoj vrijednosti s jednokratnom isplatom bez ikakvih popusta, tada je ograničavanje vlasnika da s kupljenim prostorom slobodno raspolaže nema osnova, te je stoga stavak 8. brisan.

Uz članak 3.

Brisana je obveza dostavljanja ugovora Poreznoj upravi ako je isti solemniziran, jer će u tom slučaju javni bilježnici navedene ugovore, temeljem Zakon o porezu na dohodak, sami dostaviti Poreznoj upravi, a temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretninama, javni bilježnici će isti ugovor dostaviti i županijama i velikim gradovima radi formiranja zbirke podataka.

Uz članak 4.

Izmjenom u ovom članku detaljnije je i bolje određeno što obvezno mora sadržavati ugovor o zakupu sklopljen temeljem ovoga Zakona.

Uz članak 5.

U odnosu na tekst članka 6. važećeg Zakona, dodane su nove odredbe sadržane u stavcima 3., 4. i 5.

Dodanim odredbama određeno je da se za prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji su isključivo dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano.

Ekonomski je opravdano ako je mjesečni iznos zakupa veći od najveće cijene zakupa po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti i ako zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu.

Za sklapanje ugovora na po navedenim uvjetima zakupnik je dužan podnijeti pisani zahtjev najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupnik ne podnese pisani zahtjev ili ukoliko Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Uz članak 6.

Izmjenama ovoga članka propisuje se da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske ne smije dati u podzakup kao što stoji i u važećem Zakonu, međutim dodano je da zakupniku prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nije dopušteno za poslovni prostor ili dio poslovnog prostora sklopiti s trećom osobom pravni posao kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora poput ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju ili drugog sličnog pravnog posla kojim se utječe na korištenje zakupljene nekretnine.

Navedeno je dodano jer je u praksi utvrđeno da je za puno prostora u vlasništvu Republike Hrvatske sklopljena neka vrsta ugovora kojom se izigrava zabrana podzakup.

Određeno je da zakupniku koji je poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske dao u podzakup ili koji je sklopio pravni posao kojim se utječe na korištenje zakupljene nekretnine, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

Određena je i iznimka od navedenog pravila za prostore koji se koriste kao objekti za smještaj turista jer će Ministarstvo raspisivati natječaje za zakup kampova, hotela, planinarskih domova i drugih sličnih objekata koji se moraju moći dati u podzakup.

Sve navedeno vrijedi i za poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, međutim sukladno dogovoru s predstavnicima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, za prostore njihovom vlasništvu je ostavljena mogućnost davanja njihovog poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje trećim osobama ako je tako u ugovoru o zakupu ugovoreno.

Uz članak 7.

Izmjenama ovog članka detaljnije je propisana prodaja poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave isključivo zakupnicima bez provođenja javnog natječaja.

Kako se od donošenja Zakona 2011. godine niti jedan prostor u vlasništvu Republike Hrvatske nije prodao temeljem ovih odredbi jer nije bio određen kriterij koji prostori će se prodavati, bivši Državni ured nikad nije donio popis prostora za prodaju.

Stoga su u ovom članku dani kriteriji kako će se navedeni prostori prodavati zakupnicima koji imaju sklopljene ugovora o zakupu s Republikom Hrvatskom ili jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave.

To znači da svi oni koji nemaju ugovor o zakupu, kao i oni koji imaju sklopljene ugovore o poslovno tehničkoj suradnji, neće moći kupiti prostor izravno bez natječaja. Time se nagrađuju poštenu i svjesni zakupci, a oni koji to nisu, ne mogu koristiti odredbe ovoga članka o kupovni poslovnog prostora.

Određeni su i kriteriji za stavljanje poslovnih prostora na popis za prodaju te je utvrđeno da se neće prodavati prostori koji kumulativno ispunjavaju 4 uvjeta:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
3. nalaze se u razizemlju
4. čija vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Na taj način se osigurava da najvrjedniji prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne idu u prodaju bez javnog natječaja.

Uz članak 8.

Izmjenama ovog članka se izraz tržišna vrijednost mijenja izrazom procijenjena vrijednost jer tržišnu vrijednost je moguće odrediti tek po sklapanju ugovora, a sudski vještaci izračunavaju i daju procijenjenu vrijednost.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Uz članak 9.

Izmjenama ovo članka propisano je da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prodaju bez natječaja zakupnicima isključivo na jednokratnu otplatu jer niti Republika Hrvatska, niti jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Ministarstvo nisu kreditne institucije koja daju obročnu otplatu i obračunava kamate te potom prate izvršenje uplata i u slučajevima neurednih uplata obroka pokreću prisilnu naplatu.

Prodajom poslovnih prostora želi se smanjiti nekretninski portfelj Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i u proračun Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave unijeti novac od prodaje odmah jednokratno.

Sve odredbe o obročnoj otplati i upisu založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja su brisane. Također brisane su odredbe zabrani kupcu raspolaganju prostorom u slijedećih 10 godina i o pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane obavljati djelatnost u tom poslovnom prostoru jer ako kupac jednokratno isplati kupoprodajnu cijenu koja je određena od sudskog vještaka bez ikakvih popusta, tada su navedene odredbe bespredmetne.

Brisana je odredba o dostavi Ugovora o prodaji Poreznoj upravi jer se svi ugovori o prodaji temeljem ovoga Zakona moraju solemnizirati kod javnog bilježnika, a Zakon o porezu na

promet nekretnina je već obvezao javne bilježnike da svaki ugovor o prodaji nekretnine dostave nadležnoj Poreznoj upravi.

Uz članke 10., 11. i 12.

Navedeno je Ministarstvo državne imovine umjesto Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom koji je prestao postojati.

Uz članak 13.

Odredbom ovoga članka dana je ovlast Državnim nekretninama d.o.o. da sklapa ugovore o zakupu u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, temeljem odredbi ovoga Zakona za poslovne prostore koji su vlasništvo Republike Hrvatske i koji su im predani na upravljanje.

Uz članak 14.

Ovim člankom određeno je da će Vlada Republike Hrvatske Uredbu donesenu na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15) uskladiti s odredbama ovoga Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave svoje akte također u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 15.

Izmjene u ovom članku iznimno su bitne.

Naime, kao što je već i navedeno, dosta zakupnika prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su zabranu podzakupa prostora izigrali sklapanjem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i slično.

Kako bi se navedeni problem riješio, ovim člankom se neposrednim korisnicima prostora, koji nisu zakupnici od Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, već su „u podzakupu“ temeljem raznih ugovora, daje mogućnost da se obratite Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te će im se izravno dati ugovor o zakupu na rok od 5 godine.

Navedeno vrijedi i za one neposredne korisnike protiv kojih se vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora. Takvim neposrednim korisnicima ugovor o zakupu se ponuditi ukoliko jednokratno plate naknadu utvrđenu u tom postupku, a po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci će se prestati voditi.

Ukoliko se neposredni korisnici ne jave ili ne sklope ponuđeni ugovor, Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave će pokrenuti postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

Iznos zakupa koji će biti ponuđen u ugovoru o zakupu takvim sadašnjim korisnicima odredit će odlukom ministar državne imovine, odnosno župan, gradonačelnik grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik.

Uz članak 16.

Ovim člankom propisuje se da će se postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti se po odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju

toga Zakona, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku i ako to ona zatraži.

Mogućnost dovršavanja započetih postupaka po odredbama ovoga Zakona dana je iz razloga što su odredbe ovoga Zakona u određenim dijelovima povoljnije od odredbi važećeg Zakona za zakupce i korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, te se stoga daje mogućnost strankama da zatraže primjenu ovoga Zakona na njihove započete postupke kako ne bi bile diskriminirane.

Uz članak 17.

Određuje se dan stupanja na snagu Zakona.

IV. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske jer su dostatna sredstva već osigurana na poziciji Ministarstva državne imovine.

Također, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ne trebaju osiguravati dodatna sredstva za provedbu ovog Zakona.

Međutim, donošenjem Zakona omogućit će se prodaja poslovnih prostora postojećim zakupnicima, kao i raskidanje ugovora o zakupu zakupnicima koji prostore daju u podzakup, čime će se potaknuti investicijska aktivnost i novo zapošljavanje, a što će izravno utjecati na povećanje prihoda državnog proračuna i rast BDP-a Republike Hrvatske te na povećanje prihoda proračuna jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

V. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOGOM U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA, TE RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Rasprava o Prijedlogu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora održana je na Odboru za zakonodavstvo Hrvatskog sabora 5. srpnja 2018, na Odboru za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu 10. srpnja 2018. godine, na Odboru za pravosuđe 11. srpnja 2018., a rasprava u prvom čitanju na sjednici Hrvatskog sabora održana je 11. srpnja 2018. godine.

Sva tri odbora Hrvatskog sabora, kao i klubovi zastupnika i pojedinačni zastupnici u raspravi u prvom čitanju, podržali su donošenje Prijedloga Zakona, ali su zatražili da Ministarstvo državne imovine održi sastanak s predstavnicima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave radi dogovora da li rješenja koja su u Prijedlogu Zakona bila predložena za prostore u vlasništvu Republike Hrvatske proširiti i na prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Ministarstvo državne imovine je održalo sastanak s predstavnicima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na kojemu je dogovoreno da su sva rješenja koja su u

Prijedlogu Zakona predložena za prostore u vlasništvu Republike Hrvatske prihvatljiva i za prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave te je dogovoreno da će u Konačnom prijedlogu Zakona sve odredbe koje se mijenjaju i tiču se prostora u vlasništvu Republike Hrvatske važiti i za prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Stoga je Ministarstvo državne imovine izradilo Konačni prijedlog Zakona u kojem se sve odredbe koje se mijenjaju odnose i na prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ali se navedene odredbe nisu u svome sadržaju niti povećavale niti smanjivale u odnosu na odredbe u Prijedlogu Zakona.

U odnosu na Prijedlog Zakona u tekstu Konačnog prijedloga Zakona izmijenjeno je sljedeće:

- **u članku 1. stavku 2.** ukinuta je mogućnost prodaje poslovno prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave korisnicima prostora koji nisu zakupnici.
- **u članku 2.** brisana je odredbe koja je davala definiciju korisnika poslovnog prostora koji nije zakupnike te je brisana odredba o pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane u tom prostoru obavljati djelatnost
- **u članku 4.** prihvaćeni su prijedlozi Odbora za zakonodavstvo Hrvatskog sabora na Prijedlog Zakona u prvom čitanju
- **u članku 5.** sva odredbe koje su u prvom čitanju bile izmijenjene za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske su u Konačnom prijedlog Zakona primijenjene i na poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave
- **u članku 6.** su dodane odredbe da poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) i da se u tom slučaju ugovor o zakupu raskida po sili zakona, ako drugačije nije ugovoreno
- **u članku 7.** izjednačene su odredbe za prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave na način da se prostori mogu prodati bez natječaja isključivo zakupnicima te su izjednačeni kriteriji koji prostori se neće prodavati
- **u članku 8.** je radi lakšeg snalaženja dan cijeli novi članak umjesto izmjena, ali njegov sadržaj je identičan kao u Prijedlogu Zakona
- **u članku 9.** određeno je da se prostori mogu prodati zakupnicima bez natječaja isključivo za jednokratnu isplatu cijene te su brisane odredbe o obročnoj otplati i upisu založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja kao i odredbe o zabrani kupcu raspolaganja prostorom u sljedećih 10 godina i o pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane obavljati djelatnost u tom poslovnom prostoru

- **u članku 14.** rok za donošenje uredbe je povećan s 60 na 90 dana, a dodana je obveza jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da usklade svoje akte također u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona
- **u članku 15.** rok od 3 godine na koji će se davati ugovori o zakupu je podignut na 5 godina; odredbe koje su vrijedile za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske sada vrijede i za poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

VI. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJI SU BILI DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

Primjedbe iznesene na raspravi pred nadležnim saborskim odborima, kao i u saborskoj raspravi razmotrene su, te su u dijelu u kojem su prihvaćene unesene u tekst, dok sljedeće primjedbe koje nije bilo moguće prihvatiti iznosimo u nastavku.

Također, potrebno je naglasiti da su obrađene primjedbe i prijedlozi koje su konkretnog karaktera, te vezane za predmet ovog Zakona.

- primjedba Odbora za pravosuđe da se iznađe rješenje za ugovore sklopljene 1997. godine na neodređeno vrijeme jer se postoje pravni mehanizmi za raskid takvih ugovora te se smatra da se zakonom ne bi trebale rješavati problemi određenih jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za koje postoje druga pravna rješenja
- primjedba Odbora za pravosuđe da se rok za jednokratnu isplatu kupoprodajne cijene iz članka 9. produlji na 90 dana iz razloga što je rok od 30 dana od dana sklapanja ugovora dovoljno dugačak jer će sam postupak sklapanja ugovora trajati te će stranke biti upoznate da će sklopiti ugovor o kupoprodaji puno ranije od samog datuma sklapanja ugovora te će imati dovoljno vremena za isplatu kupoprodajne cijene po sklapanju ugovora.

VII. ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuju 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, grada ili općine (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

(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 sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije 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 smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima 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 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 je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

(4) Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

(5) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, 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.

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

(7) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Državni ured 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.

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

(9) 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.

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

(11) 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.

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. ovoga Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 33.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, 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 Državni ured za upravljanje državnom imovinom sukladno posebnom propisu, 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 Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Državnom uredu 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 ispunjava 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 Republici Hrvatskoj i 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 na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 2. i 5. 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 i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

(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 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. stavka 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 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 Državnom uredu 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 Državni ured 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 Državni ured 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.