

## IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA JAVNOŠĆU

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno:

**Nacrt prijedloga odluke o zakupu poslovnog prostora.**

Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od 15. ožujka 2018. godine do 15. travnja 2018. godine.

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od javnosti u svezi rješenja predloženih Nacrtom prijedloga odluke o zakupu poslovnog prostora.

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
<b>1.</b>	<b><u>Pod rednim brojem 1.</u></b> <b><u>Poduzetnik</u></b>	<b><u>Članak 28.</u></b> Daju se načelne primjedbe/prijedlozi	<b><u>Pod rednim brojem 1.</u></b> Poštovani, naša primjedba odnosi se na prijedlog ODLUKE o zakupu poslovnog prostora, konkretno na dio Čl. 28 „Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.“ Ovaj dio članka smatramo trajno diskriminirajućim za sve zakupnike koji su prostor zakupili na natječaju prije donošenja P R A V I L N I K A O UTVRĐIVANJU ZAKUPNINE I DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU(U daljnjem tekstu Pravilnika) Obrazloženje i konkretan primjer naše tvrtke: Poradi teške gospodarske situacije, donošenjem navedenog Pravilnika, početne cijene zakupa poslovnih prostora u Gradu su višestruko snižene. Naročito za sportsko rekreacijsku djelatnost za koju se koriste prostori velike kvadrature, pa su trenutačno početne cijene 0,5 do od 1 Eura po m2. Prema dostupnim informacijama, izlicitirane zakupnine nisu puno podizane od početnih cijena, što je i realni pokazatelj odnosa na tržištu. Tvrtka XY zakupila je prostor daleke 1990 g i nakon toga produžavala je Ugovore na javnim natječajima. Na posljednjem natječaju početna cijena za našu djelatnost bila je cca 3 Eura po m2, nakon toga primjenom Čl. 28 ponuđeno nam je produženje Ugovora po istim uvjetima, što smo mogli prihvatiti ili vratiti prostor Gradu. Ukoliko bismo prostor vratili Gradu, izložili bi se riziku javnog natječaja, ali ne bismo mogli umanjiti zakupninu, početna cijena našeg prostora ostaje isto	<b><u>Pod rednim brojem 1.</u></b> Prijedlog je razmotren, ali nije prihvaćen. Iako razumijemo situaciju i cijeno dugogodišnje zakupnike ali Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora članak 6. stavak 5. kaže da ukoliko je zakupni odnos prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, 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, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

		<p>3 Eura/m<sup>2</sup>, prema ODLUCI o zakupu poslovnog prostora, Čl. 6</p> <p>„Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad 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“.</p> <p>Razvidno je da nakon 28 godina našeg djelovanja ovaj prostor ima dodanu vrijednost, te bi bio atraktivan potencijalnim natjecateljima, pa bi možda i pronašao zainteresiranog zakupca.</p> <p>Dakle, ukoliko bismo željeli osigurati ravnopravne uvjete sa konkurencijom koja je prostor zakupila po novom Pravilniku, preostaje nam da prostor koji koristimo gotovo 30 godina vratimo Gradu i potražimo novi prostor!</p> <p>Iz svega navedenog možemo zaključiti da su citiranim dijelom čl. 28 trajno kažnjeni svi zakupci koji su u najtežim gospodarskim uvjetima preživjeli i redovito plaćali visoke zakupnine. Zakupci po „novom“ Pravilniku i ubuduće će imati bolji položaj, jer će automatizmom produžavati Ugovore o zakupu po povoljnijim uvjetima. Dakle sporni Članak 28. direktno narušava tržišne uvjete i stvara nelojalnu konkurenciju, što je u suprotnosti sa pozitivnim zakonima.</p> <p>Kako bi se ispravila navedena nepravda predložemo slijedeće:</p> <p>Prilikom produžavanja Ugovora o zakupu, ponuditi dosadašnjem zakupcu zakupninu po početnoj cijeni trenutno važećeg Pravilnika(u budućnosti će to možda biti višestruko viša cijena od dosadašnje), ali uvećanu za razliku od početne cijene do izlicitiranog iznosa na javnom natječaju po kojem mu je prvotno dodijeljen navedeni prostor.</p> <p>Npr. ako je XY d.o.o. na javnom natječaju 2005. g. podigao početnu cijenu sa 3 na 3,20 Eura po m<sup>2</sup>, XY se sada nudi produženje Ugovora po aktualnoj početnoj cijeni uvećanoj za 0,20 Eura po m<sup>2</sup>.</p> <p>Na taj način bi se u budućnosti svim zakupcima osigurali isti uvjeti, te se gradskim odlukama ne bi remetila tržišna utakmica.</p>	<p>Stoga je Odluka o zakupu poslovnog prostora usklađena s istim.</p> <p>Držimo da je u ovom primjeru cijena sukladna djelatnosti koja se obavlja, a koja je visoko komercijalne naravi.</p>
--	--	--	--