**O b r a z l o ž e nj e**

**Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o**

**izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. god. i objavljen u “Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. god. što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22.12.2018. god. objavljene su u “Narodnim novinama“ broj 112/18 utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Kako je navedeno u obrazloženju konačnog prijedloga navedenog Zakona primjena Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15) se pokazala manjkavom, te je utvrđeno da postojeća zakonska rješenja ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske kao 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.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18), između ostalog, odnose se na:

* Produljenje roka na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe tako da isti sada iznosi 6 mjeseci jer se rok od 30 dana u praksi pokazao prekratak;
* Ukinuta je obveza dostavljanja ugovora o zakupu Poreznoj upravi ukoliko je isti solemniziran budući će te ugovore javni bilježnici dostaviti Poreznoj upravi sukladno odredbama Zakona o porezu na dohodak te sukladno Zakonu o procijeni vrijednosti nekretnina županijama i velikim gradovima radi formiranja zbirke podataka;
* Detaljnije su razrađeni obvezni dijelovi ugovora o zakupu na način da sada obvezni dio ugovora o zakupu predstavljaju i podaci za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora);
* Određena su pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su 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 cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja temeljem ugovora o zakupu. Nadalje, obnova se može ponuditi samo zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to ukoliko zakupnik podnese zahtjev za obnovu ugovora 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen,
* Uveden je pojam neposrednog posjednika poslovnog prostora. Neposrednim posjednikom smatraju se sve osobe koje se na dan stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora, a nemaju s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu. Naime, kako je u obrazloženju predmetnog Zakona 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, predmetnom izmjenom se neposrednim korisnicima prostora koji nisu zakupnici sa Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, već su “u podzakupu” temeljem raznih ugovora, daje mogućnost da se obrate Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te će im se izravno dati ugovor o zakupu na rok od 5 godina. 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 će se ponuditi ukoliko jednokratno plate naknadu utvrđenu u tom postupku, a po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci će se prestati voditi.

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predstavlja temeljni propis s kojim je potrebno uskladiti opći akt jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Važeća Odluka o zakupu Grada Rijeke (“Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) uvela je novine u reguliranju zakupnih odnosa u svezi s upravljanjem poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke. Primjenom iste, utvrđeno je da je nužno istu doraditi u pogledu pitanja dostave sredstava osiguranja plaćanja i reguliranja podzakupnih odnosa, stoga je neovisno o ranije navedenim Izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u planu savjetovanja s javnošću Grada Rijeke za II kvartal bilo predviđeno donošenje Izmjena i dopuna Odluke u zakupu.

Važno je istaknuti i činjenicu da je dana 01.01.2019. god. na snagu stupio Zakon o zdravstvenoj zaštiti (“Narodne novine“ broj 100/18) kojim se obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini povjerava zdravstvenim ustanovama, trgovačkim društvima i privatnim zdravstvenim radnicima te se za navedene ustrojstvene oblike ukidaju koncesijska prava obavljanja navedenih djelatnosti.

Nadalje, Pravilnikom o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom KLASA: 023-01/18-04/186-36, URBROJ: 2170/01-15-00-18-1 od 21.12.2018. god. koji je stupio na snagu 01.01.2019. god. predviđeno je radno mjesto „izvidnik“ kojemu u opisu poslova stoji – vrši kontrolu korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Grada, odnosno na upravljanju Grada te vrši kontrolu korištenja javnih objekata kojima upravlja Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, stoga je njihovu ovlast za ulazak u poslovne prostore potrebno utvrditi Izmjenama i dopunama Odluke o zakupu.

**Obrazloženje odredbi predloženih Izmjena i dopuna Odluke o zakupu poslovnog prostora**

**Uz članak 1.**

Izmjenom članka 1. stavka 4. Odluke o zakupu (dalje u tekstu: Odluka) produljen je rok privremenog korištenja za potrebe skladištenja i čuvanja robe sa 30 dana na maksimalno 6 mjeseci. Navedenim je izvršeno usklađenje s člankom 1. stavkom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) – u daljnjem tekstu: Zakon.

**Uz članak 2.**

Dodaje se novi članak 4a. kojim se regulira pitanje davanja u zakup poslovnog prostora u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske putem javnog natječaja. Naime, Ministarstvo državne imovine je putem trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. obavijestilo Grad da su suglasni s provođenjem postupaka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske uz uvjet da u provedbi istog sudjeluje član kojeg će oni predložiti.

**Uz članak 3.**

Izmjenom članka 5. stavka 2. Odluke izvršene su izmjene sukladno Zakonu o zdravstvenoj zaštiti (“Narodne novine“ broj 100/18) kojim se obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini povjerava zdravstvenim ustanovama, trgovačkim društvima i privatnim zdravstvenim radnicima te se za navedene ustrojstvene oblike ukidaju koncesijska prava obavljanja navedenih djelatnosti.

**Uz članak 4.**

Izmjenom članka 6. Odluke izvršene su izmjene sukladno članku 6. Zakona kojim su određena pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su 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. Obnova se može ponuditi samo zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu i to ukoliko zakupnik podnese zahtjev za obnovu ugovora 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, a Grad je dužan 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 na određeno vrijeme.

**Uz članak 5.**

U članku 8. Odluke dodan je stavak 2. kojim se regulira pitanje pravnog sljedništva, a u svezi izvršenja ugovora o zakupu, točnije prava i obveze zakupnika koji izvrše statusne promjene sukladno Zakonu o trgovačkim društvima.

**Uz članak 6.**

Mijenja se članak 10. Odluke na način da se omogućava davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i sekundarnoj razini subjektima koji imaju status ugovornog subjekta HZZO.

**Uz članak 7.**

Dodaje se novi članak 10a. kojim se kao razlog raskida ugovora o zakupu navodi postupanje zakupnika na način suprotan sklopljenom ugovoru o zakupu u vidu davanja cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup, odnosno raspolaganja istim putem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i sl., a sve sukladno članku 19. Zakona.

**Uz članak 8.**

Mijenja se članak 13. Odluke na način da se omogući raspolaganje poslovnim prostorom putem javnog natječaja i u situaciji kada isti nije slobodan od osoba i stvari. Naime u različitim situacijama u praksi, pokazalo se oportunim objaviti natječaj za zakup poslovnog prostora u kojem su stvari ranijeg urednog korisnika (zakupnika/podzakupnika). Predloženom izmjenom osigurava se Gradu nesmetano raspolaganje a ranijem korisniku se omogućava da ukoliko bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora da odmah po sklapanju ugovora započne s obavljanjem djelatnosti.

**Uz članak 9.**

U članku 17. brisan je stavak 5. radi usklađivanja s člankom 4. ovih Izmjena i dopuna Odluke.

**Uz članak 10.**

Izmjenom članka 18. izvršene su izmjene sukladno članku 5. stavku 2. točki 2. Zakona kojim su utvrđeni obvezni dijelovi ugovora o zakupu, te su uvedene i odredbe kojima se obvezuje zakupnik da je dužan provoditi sve mjere zaštite od požara kao i ishodovati minimalne tehničke uvjete (MTU) za obavljanje ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

**Uz članak 11.**

U dosadašnjoj primjeni Odluke utvrđeno je da su osnivači i/ili zakonski zastupnici udruga zakupnika gradskih poslovnih prostora, u pravilu, u nemogućnosti, ishodovati i dostaviti bjanko zadužnice solemnizirane po javnom bilježniku. Utvrđeno je i da se u pravilu radi o udrugama čije djelovanje je nužno poticati i osigurati njihovu opstojnost sve poradi interesa građana Grada Rijeke, stoga je o njihovim zahtjevima za oslobađanje dostave navedenog sredstva osiguranja plaćanja odlučivao Gradonačelnik.

Izmjenom članka 19. osigurani su uvjeti za transparentno i jednoobrazno postupanje prema svim udrugama koje obavljaju svoju djelatnost na području Grada. Slijedom navedenog, izvršene su izmjene sukladno kojima osnivač i/ili zakonski zastupnik udruge nije u obvezi dostaviti solemniziranu bjanko zadužnicu već je u obvezi uplatiti beskamatni novčani depozit u visini od 3 mjesečne zakupnine s PDV-om. Nadalje, stavkom 6. istoga članka predviđena je mogućnost da osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika udruge umjesto navedenog beskamatnog novčanog depozita dostavi solemniziranu bjanko zadužnicu na svoje osobno ime do visine ugovorene jednogodišnje zakupnine sa PDV-om.

Izvršena je i izmjena u pogledu visine sredstva osiguranja plaćanja koju dostavlja podzakupnik stoga je u stavku 7. istoga članka propisano da je podzakupnik dijela poslovnog prostora u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, u visini jednogodišnjeg iznosa podzakupnine sa PDV-om, za dio poslovnog prostora koji ima u podzakupu, a ne cjelokupnog kao što se do sada tražilo od podzakupnika.

**Uz članak 12.**

Izmjenom članka 21. Odluke utvrđeno je pravilo slijedom kojeg zakupnik i/ili osobe ovlaštene za zastupanje istog nisu obvezni dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko su ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja unatoč djelomičnoj naplati dovoljna za osiguranje naplate cjelokupnog iznosa ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

**Uz članak 13.**

Izmjenom članka 23. Odluke isti je usklađen s člankom 4. stavkom 5. Zakona kojim je propisana obveza Grada da ugovor o zakupu na kojem nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika, dostavi nadležnoj poreznoj upravi.

**Uz članak 14.**

U članku 28. Odluke brisan je stavak 2. budući je iznos zakupnine koji se nudi u postupku obnove ugovora propisan člankom 4. ovih Izmjena i dopuna Odluke.

**Uz članak 15.**

U članku 34. Odluke dodana je novi stavak 2. kojim se utvrđuje ovlast izvidnika da vrše kontrolu korištenja poslovnih prostora, sve sukladno Pravilniku o izmjenama i dopunama Pravilnika o unutarnjem redu Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom KLASA: 023-01/18-04/186-36, URBROJ: 2170/01-15-00-18-1.

**Uz članak 16.**

Izmijenjen je članak 40. Odluke na način da sesmanjuje broj obroka obročne otplate dugovanja sa 24 mjesečnih obroka na 12 mjesečnih obroka, obzirom da je praksa pokazala da je period od dvije proračunske godine nesrazmjeran periodu za odobravanje obročne otplate.

**Uz članak 17.**

Ovim člankom regulira se pravni položaj neposrednih posjednika te se Odluka usklađuje s odredbama Zakona i Odlukom o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora (“Službene novine Grad Rijeka“ broj 5/19).

**Uz članak 18.**

Ovim člankom propisuje se da će se postupci sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora započeti do stupanja na snagu ove Odluke dovršiti prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18).

**Uz članak 19.**

Ovim člankom propisuje se da će ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) ostati na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

**Uz članak 20.**

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.