**O b r a z l o ž e nj e**

**Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u “Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 64/15. Sljedeću izmjenu doživio je u prosincu 2018. godine što je objavljeno u “Narodnim novinama“ broj 112/18.

Budući su potonjim izmjenama u bitnoj mjeri izmijenjene odredbe o kupoprodaji poslovnih prostora u zakupu, Gradsko vijeće Grada Rijeke je dana 24. srpnja 2019. godine donijelo Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke koja je objavljena u “Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 16/19. U veljači 2022. godine donijeta je Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke koja je objavljena u “Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 3/22.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupile su na snagu 31. listopada 2024. godine i objavljene su u “Narodnim novinama“ broj 123/24.

Novinu između ostalog predstavlja mogućnost kupoprodaje garaža ili garažnih mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Tako je sukladno odredbi članka 39.a Zakona propisano da se garaža ili garažno mjesto može prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto (struja, voda, plin, pričuva, komunalna naknada i slično), a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Nadalje, propisano je da se garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio njegov pravni prednik.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Također je propisano da se, ukoliko ovlaštenik ne prihvati utvrđenu kupoprodajnu cijenu u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela, istom može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude za sklapanje ugovora o zakupu na vrijeme od pet godina i ne preda posjed garažu ili garažno mjesto, vlasnik će garažu ili garažno mjesto prodati ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Zakon je u odnosu na osobu koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a koja nema s Republikom Hrvatskom odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, propisao korištenje na način da se toj osobi ponudi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave, za garaže ili garažna mjesta.

Ukoliko osoba kojoj je ponuđeno sklapanje gore navedenog ugovora u roku od 30 dana ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a kojima upravlja Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, odnosno pravna osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada Rijeke za garaže ili garažna mjesta.

**Obrazloženje odredbi predloženih izmjena i dopuna Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**

**Uz članak 1.**

U članku 1. stavku 1. mijenja se naziv nadležnog odjela u „Upravni odjel za gradsku imovinu“, a u skladu sa člankom 6. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grad Rijeke (“Službene novine Grada Rijeke“ broj 12/22).

Predložena izmjena u članku 1. stavku 1. Odluke posljedica je ustrojstva Grada Rijeke.

**Uz članak 2.**

Mijenja se članak 15. na način da novčana valuta u iznosu od 1.000.000,00 kuna mijenja iznosom od 132.722,81 eura.

Predložena izmjena posljedica je Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (“Narodne novine“ broj 57/22 i 88/22) od 15.7.2022. godine.

**Uz članak 3.**

Naziv glave III. iznad članka 18. mijenja se i glasi: „III. Uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu, osim garaže ili garažnog mjesta.“

Izmjena naziva rezultat je izmjena i dopuna Zakona.

**Uz članak 4.**

U članku 18. stavku 1. iza riječi „Poslovni prostor u zakupu“ stavlja se zarez i dodaju riječi: „osim garaže ili garažnog mjesta“.

Izmjena odnosno dopuna je rezultat izmjena i dopuna Zakona.

**Uz članak 5.**

U članku 25. stavak 1. mijenja se i glasi: „Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 9., 12., 15., 16. i 17. ove Odluke.“

**Uz članak 6.**

Iza članka 25. dodaje se glava III.a s nazivom glave i članci 25.a, 25.b, 25.c, 25.d, 25.e i 25.f.

U članku 25.a regulirana je mogućnost kupoprodaje garaža ili garažnih mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Grada neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta odnosno korisniku koji je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove koji uredno podmiruje naknadu za korištenje kao i sve druge obveze koje terete garažu ili garažno mjesto.

Nadalje, propisano je da se, ukoliko ovlaštenik ne prihvati ponudu za neposrednu kupnju u roku od 60 dana, istom može ponuditi sklapanje ugovora na vrijeme od pet godina, sa mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada. Ukoliko ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanje ugovora o zakupu ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude za sklapanje ugovora o zakupu na vrijeme od pet godina i ne preda posjed garažu ili garažno mjesto, da će vlasnik garažu ili garažno mjesto prodati ili dati u zakup putem javnog natječaja.

U članku 25.b propisan je način određivanja kupoprodajne cijene garaže ili garažnog mjesta od strane ovlaštene osobe a sukladno propisu koji normira procjenu vrijednosti nekretnina kao i obveza kupca da snosi trošak izrade procjene vrijednosti.

U članku 25.c razrađen je popis dokaza/isprava koje je osoba koja prihvati kupoprodajnu cijenu dužna dostaviti uz zahtjev za kupnju.

U članku 25.d se utvrđuje koje se odredbe Odluke primjenjuju na postupak kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta te se utvrđuje da je prihod od kupoprodaje prihod Proračuna Grada.

U članku 25.e regulirana je mogućnost sklapanja ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Grada s osobom koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta a koja nema s Gradom sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta. Ukoliko navedena osoba u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanje ugovora o zakupu ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

U konačnici odredbom članka 25.f propisano je da će se osobi koja je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad odnosno pravna osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu, niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Dopuna je rezultat izmjena i dopuna Zakona.

**Uz članak 7.**

Ovim člankom određuje seprimjena Odluke u odnosu na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke.

**Uz članak 8.**

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama (“Narodne novine“ broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacrte općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.

Ocjenjujući sadržaj ovog akt takvim, Gradonačelnik Grada Rijeke uvrstio ga je u Plan savjetovanja s javnošću.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

**Z a k l j u č a k**

1. Utvrđuje se Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

2. Tekst Nacrta prijedloga akta iz točke 1. ovog Zaključka objavit će se na [www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr) radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću, sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama, u trajanju od 30 dana.

3. Zadužuju se Upravni odjel za gradsku imovinu, Upravni odjel za poslove Gradonačelnika, Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu i Upravni odjel za opće poslove za provedbu točke 2. ovog zaključka.