



P.Z. br. 395 / 3

**HRVATSKI SABOR
KLUB ZASTUPNIKA MOSTA
NEZAVISNIH LISTA**

Zagreb, 21.11.2018. godine

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Amandmani na Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, drugo čitanje, P. Z. br. 395

Temeljem članka 196. Poslovnika Hrvatskoga sabora Klub zastupnika Mosta nezavisnih lista podnosi sljedeće amandmane na Konačni prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, drugo čitanje, P. Z. br. 395:

AMANDMAN 1.

NA ČLANAK 4.

U članku 5. stavku 2. točki 2. brišu se riječi „(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)“ te se zamjenjuju riječima „podaci iz zemljišnoknjižnog uloška, broj zemljišno-knjižnog uloška i svi podaci iz posjedovnice i vlastovnice, a kojima se nedvojbeno identificira poslovni prostor“

Odredbe:

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

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

brišu se.

Obrazloženje

Predložena definicija dovoljna je za identifikaciju poslovnog prostora.

Isto tako predlažemo brisanje predloženih odredbi iz točke 4. i 7. Budući je potpuno neprimjereno zadiranje u tržišne odnose da sve zakupnine moraju biti ugovorene u mjesečnom obliku i tako ograničavati slobodu ugovaranja.

AMANDMAN 2.

NA ČLANAK 5.

U članku 6. mijenja se stavak 3. koji glasi:

„Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora ima zakupnik 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 je neposredno istekao ili mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen temeljem javnog natječaja, i ukoliko se taj zakupnik u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozove na to pravo, ukoliko ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine. ”

Stavci 4., 5. i 6. brišu se.

Obrazloženje

Potpuno nepotrebne odredbe, ukoliko na javnom natječaju zakupnik ima pravo prednosti u sklapanju ugovora pod istim uvjetima kao najbolji ponuđač, Ove odredbe samo širom otvaraju vrata diskrecijskoj ocjeni ministarstva, možebitnoj korupciji i pretjerano je birokratiziranje.

AMANDMAN 3.

NA ČLANAK 6.

U članku 19. stavak 2. briše se.

U članku 19. stavci 5. i 6. brišu se.

Obrazloženje

Nikada se ne navode primjeri ugovora u zakonu jer to dovodi do pravne nesigurnosti. S druge strane sadržaj ugovora određuje ugovor, a ne ime, pa tako i ti ugovori ukoliko je njihov

sadržaj istovjetan ugovoru o zakupu neminovno su ugovori o zakupu i ovo je besmislena odredba.

Najgore od svega je iz poslovne perspektive što je izjednačeno davanje u podzakup na isključivo korištenje koje svakako mora biti sankcionirano i sukorištenje odnosno zajedničko korištenje gdje neki poslovni partneri opravdano zajednički rade, ali primarni zakupnik isto radi u tom prostoru i potpuno je nepotrebno sankcioniranje takvih odnosa jer i da su se kao zajednica ponuditelja javili na natječaj pod istim uvjetima bi ga dobili, a ovako im onemogućavamo naknadno ulaženje u prave poslovne suradnje te narušavamo tržišne slobode.

AMANDMAN 4.

NA ČLANAK 8.

U članku 35. stavak 1. iza riječi „članka“ briše se točka i dodaju se riječi „koja nije manja od tržišne cijene“.

Obrazloženje

Predloženim amandmanom predlaže se da prodajna cijena poslovnog prostora nikako ne bi smjela biti ispod tržišne cijene. Na navedeni način izbjegla bi se mogućnost malverzacija kod prodaje poslovnih prostora.

AMANDMAN 5.

NA ČLANAK 11.

U članku 38. stavku 1. iza riječi „prostora“ briše se točka i stavlja se zarez te se dodaju riječi „a u skladu sa posebnim Zakonom“

Obrazloženje

Predloženi amandman je u skladu sa člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi koji propisuje da općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan može odlučiti o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i drugom raspolaganju imovinom u skladu s Zakonom, statutom jedinice i posebnim propisima i to o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno drugom raspolaganju imovinom. Ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te

drugo raspolaganje imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom. Na predloženi način jasnije se definiraju ovlasti općinskih načelnika, gradonačelnika, odnosno župana u pogledu prodaje poslovnih prostora.

AMANDMAN 6.

NA ČLANAK 15.

U članku 15. stavak 2. riječi „(primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i slično)“ zamjenjuju se riječima „(troškovi sa osnove korištenja poslovnog prostora)“.

Obrazloženje

Predloženim amandmanom predlaže se iz Zakona izostaviti primjerično nabranjanje, već je potrebno staviti općenitiju odredbu. Ovo budući se nigdje u Zakon ne navode primjeri.

**PREDSJEDNIK KLUBA
MOSTA NEZAVISNIH LISTA
Nikola Grmoja**

