

Klasa: 372-01/10-01/01

Urbroj: 5030105-10-1

Zagreb, 9. prosinca 2010.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora

Na temelju članka 84. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst) i članka 129. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 71/2000, 129/2000, 117/2001, 6/2002 – pročišćeni tekst, 41/2002, 91/2003, 58/2004, 69/2007, 39/2008 i 86/2008), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Dražena Bošnjakovića, ministra pravosuđa, Damira Kontreca, državnog tajnika u Ministarstvu pravosuđa i dr. sc. Vanju Bilića, ravnatelja u Ministarstvu pravosuđa.

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O ZAKUPU
I PRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA**

Zagreb, prosinac 2010.

PRIJEDLOG ZAKONA O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora sadržana je u članku 2.stavka 4.Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 56/90, 135/97, 8/98 – pročišćeni tekst, 113/2000, 124/2000 – pročišćeni tekst, 28/2001, 41/2001 – pročišćeni tekst, 55/2001 – ispravak, 76/2010 i 85/2010 – pročišćeni tekst).

II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI

Zakup poslovnoga prostora uređen je Zakonom o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 91/96, 124/97, 174/2004 i 38/2009).

Raniji naziv Zakona o zakupu poslovnoga prostora izmijenjen je u sadašnji naziv Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 174/2004), kojim je omogućena prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, mikro ili malim subjektima maloga gospodarstva, pod uvjetima i u postupku propisanim Uredbom Vlade Republike Hrvatske.

Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske objavljena je u Narodnim novinama, broj 102/2007 a stupila je na snagu 18. studenoga 2007. godine i još je uvijek na snazi.

U međuvremenu je Hrvatska obrtnička komora u suradnji s Gradom Zagrebom pokrenula inicijativu za izmjenu važećeg Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, na način da se istim subjektima maloga gospodarstva kao zakupnicima, omogući kupnja i poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i to pod istim uvjetima i prema istom postupku kao i za zakupnike u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske.

Međutim do predložene izmjene Zakona nije došlo budući je Vlada Republike Hrvatske prihvatila Preporuku tadašnjeg „Hitroreza“ koji je smatrao da su važećim Zakonom, mikro ili mali subjekti malog gospodarstva u odnosu na ostale pravne subjekte koji su u zakupu, glede kupnje poslovnoga prostora stavljeni u povlašteni položaj, te je u cilju jednakosti pred zakonom, predložio izmjenu Zakona na način da se mogućnost prodaje proširi na sve zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakon o zakupu poslovnoga prostora uređuje izuzetno važno područje pravnoga statusa i raspolaganja poslovnim prostorom, a zbog posebnosti toga obveznopravnoga odnosa oduvijek je u odnosu na opće propise Zakona o obveznim odnosima uređivan kao poseban zakon(*lex specialis*), kako u režimu društvenog vlasništva tako i danas. Neizbježna prisutnost tog obveznopravnoga odnosa u pravnom prometu u različitim gospodarskim djelatnostima kao i njegova specifičnost i osobitost, traži u primjeni i odgovarajuću zakonsku prilagodbu toga pravnoga odnosa.

Važeći Zakon o zakupu poslovnoga prostora do sada je mijenjan tri puta, a kako je prihvaćena inicijativa Hrvatske obrtničke komore i Grada Zagreba da se zakonom omogući prodaja poslovnoga prostora i u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave, kao i inicijativa za prodaju širem krugu subjekata-zakupnicima odnosno korisnicima tih prostora, (a ne samo kao do sada mikro ili malim subjektima maloga gospodarstva), uz odgovarajuće uvjete i odgovarajući postupak, kao i za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, to se ukazuje nužnost za promjenu navedenog Zakona.

Kroz promjenu Zakona potrebno je revidirati i određene odredbe važećeg Zakona koje su u međuvremenu konzumirane (npr.obveza usklađenja ugovora o zakupu bez prethodno provedenog javnog natječaja u određenom roku iz članka 35.stavka 1.Zakona i drugo), a potrebno je ugraditi i odgovarajuće materijalne odredbe vezane uz uvjete i postupak prodaje poslovnoga prostora a koje su se do sada nalazile samo u Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske a trebale bi biti obavezan sadržaj Zakona.

No zbog konzistentnosti i cjelovitosti uređenja navedenih pitanja procijenjeno je da treba donijeti novi Zakon, a ne samo izmjenu i dopunu postojećeg Zakona, te je tako i predloženo.

Ovim Zakonom uređuje se:

- primjena Zakona,
- zasnivanje zakupa,
- prava i obveze ugovornih stranaka,
- prestanak zakupa,
- prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba.

Donošenje novog Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora predviđeno je kao Mjera 3., u sklopu Programa mjera za pojednostavljenje poslovanja subjekata maloga gospodarstva, prihvaćenog zaključkom Vlade Republike Hrvatske od 24.lipnja 2010, a sukladno Planu gospodarskih aktivnosti Programa gospodarskog oporavka Vlade Republike Hrvatske.

Subjekti malog gospodarstva čine najveći broj ukupnog broja gospodarskih subjekata, te je malo gospodarstvo izuzetno važan dio gospodarskog sustava Republike Hrvatske i njegov je razvoj od posebnog interesa Republike Hrvatske.

Ovim zakonskim prijedlogom omogućuje se sadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba (koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu,uz dodatni uvjet petogodišnjeg korištenja toga prostora,uz propisane iznimke) kupnja tih prostora uz uvjete i u postupku propisanim ovim Zakonom,Uredbom Vlade Republike Hrvatske odnosno Odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave).

Republika Hrvatska odredila je malo gospodarstvo odnosno obrtništvo kao dio temeljne podloge gospodarskog razvoja Hrvatske. Kako su upravo obrtnici najčešći zakupoprinci poslovnoga prostora to će se kroz zakonsku mogućnost kupnje poslovnoga prostora koji koriste, poboljšati njihov položaj, pružajući im na taj način sigurnost kroz obavljanje poslovanja u vlastitom prostoru. Time se doprinosi jačanju maloga gospodarstva odnosno poduzetništva.

No kako ustavna načela o pravednosti i jednakosti te poduzetničke ravnopravnosti traži da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, privatizira na odgovarajući način, to je ovim Zakonom omogućena prodaja širem krugu korisnika tih prostora, a ne kao do sada samo subjektima maloga gospodarstva.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Provedba ovoga Zakona ne zahtjeva osiguranje dodatnih sredstava u državnom proračunu.

PRIJEDLOG ZAKONA
O ZAKUPU I PRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovim se Zakonom uređuju zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave).

(2) Pod prodajom poslovnoga prostora iz članka 1.stavka 1.ovoga Zakona podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

(3) Predmetom prodaje po odredbama ovoga Zakonom mogu biti i poslovni prostori iz članka 1.stavka 1.ovoga Zakona, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Narodne novine, br. 69/99, 151/2003, 157/2003 i 87/2009) imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

(4) Na 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 koje korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

(1) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu 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 ovoga Zakona smatra se 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) Poslovnim prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju 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 poslovnog prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

Članak 3.

(1) Općinsko ili gradsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu općine ili grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

(2) Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima, općinsko ili gradsko vijeće će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženje obrtnika odnosno područne obrtničke komore.

(3) Ako zakupnik, s kojim je sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora, promijeni namjenu poslovnoga prostora utvrđenu odlukom iz stavka 1, ovoga članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(4) Ukoliko dođe do raskida ugovora sukladno stavku 2. ovoga članka zakupodavac raspisuje novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Raniji zakupnik, koji sudjeluje na novom javnom natječaju, nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

(1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku.

(3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. ovoga članka ništav je.

(4) 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 i rokove plaćanja,
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 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 zaključuje se bez javnog natječaja kada ga zaključuju 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 će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, 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.

(5) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Vlade Republike Hrvatske, odnosno od nje ovlaštenom tijelu, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.

(6) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Vlada Republike Hrvatske, odnosno od nje ovlašteno tijelo, 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.

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

(8) 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 najviše ponuđen iznos zakupnine.

(9) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništav je.

(10) Odredbe članka 6. ovoga Zakona 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.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 7.

(1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 8.

(1) Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

(2) Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Članak 9.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora.

Članak 10.

(1) Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom, odnosno ovim Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik ima pravo na naknadu štete.

(3) Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Članak 11.

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

(2) Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 12.

(1) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

(2) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

(3) Odredbe stavaka 1. i 2. ovoga članka ne odnose se na slučajeve neznatnoga ometanja.

Članak 13.

(1) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Zakupodavac je dužan najkasnije tri mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova kao i o novoj visini zakupnine.

(3) Zakupnik ima pravo u roku od dva mjeseca od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istomu roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.

(4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 14.

(1) Ako zakupnik zbog radova iz članka 13. ovoga Zakona ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 12. ovoga Zakona, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(2) Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 13. ovoga Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Članak 15.

(1) Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

(2) Smatra se da je zakupodavac dao suglasnost za preinake iz stavka 1. ovoga članka ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a tome se u roku od 30 dana od prijema obavijesti nije pisano usprotivio.

(3) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

Članak 16.

(1) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako vrijeme plaćanja nije utvrđeno ugovorom, zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do petoga dana u mjesecu.

Članak 17.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor o njihovu dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga člana nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 18.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

(3) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga 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 podzakup 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 kojemu je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 20.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovim Zakonom.

Članak 21.

U slučaju iz članka 20. ovoga Zakona zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 22.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

(2) Ako se ugovor o zakupu sačini kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu, ovrha se provodi neposredno na temelju ugovora o zakupu.

Članak 23.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme ne može na osnovi otkaza prestati prije isteka jedne godine od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Članak 24.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na osnovi otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka utvrđenoga ugovorom.
- (2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.
- (3) Ako ugovorom nije utvrđen otkazni rok iznosi tri mjeseca.
- (4) Ako ugovorom nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Članak 25.

- (1) Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno ili otkazom putem javnoga bilježnika.
- (2) Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.
- (3) Zapisnik iz stavka 2. ovoga članka koji sadrži izjavu potpisanu po protivnoj strani da se ne protivi otkazu ima snagu ovršne isprave.
- (4) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka ovrha se može tražiti na osnovi ugovora o zakupu i zapisnika iz stavka 3. ovoga članka.

Članak 26.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik.

Članak 27.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

Članak 29.

(1) Prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

(2) Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 30.

(1) Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Članak 31.

(1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Članak 32.

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjenje poslovnoga prostora nadležan je sud.

V. PRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA

Članak 33.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, 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 prodaje Vlade Republike Hrvatske ili od nje ovlaštenog tijela, 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 prodaje Vlade Republike Hrvatske ili od nje ovlaštenog tijela, koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnog 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 prodaje tijelu nadležnom 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 izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, 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 prodaje koji će se javno objaviti.

(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 nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje koji će se javno objaviti.

(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 je predmet prodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenim 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, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne 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 porodičnog 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, 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 članka 4. ovog Zakona, 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.

(9) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovog članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog 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. ovog članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti podmiri prije sklapanja ugovora o prodaji.

Članak 34.

(1) Pravo na kupnju poslovnoga prostora, ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup bez suglasnosti zakupodavca ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi bez suglasnosti zakupodavca.

Članak 35.

(1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po tržišnoj cijeni umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika odnosno korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora i to:

- a) visina ulaganja zakupnika odnosno korisnika kod plaćanja cijene odjednom priznaje se najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.
- b) visina ulaganja zakupnika, kod obročne otplate, priznaje se najviše do 20% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.
- c) visina ulaganja zakupnika, tradicijskih i deficitarnih zanimanja kod obročne otplate, priznaje se najviše do 50% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

(2) Zakupniku odnosno 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.

(3) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortizirana ulaganja zakupnika odnosno korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.

(4) Uredbom Vlade Republike Hrvatske odnosno Odlukom nadležnih tijela jedinica lokalne, područne (regionalne) samouprave, utvrdit će se lista tradicijskih i deficitarnih zanimanja kao i snošenje troškova vještačkih nalaza.

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) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4 % godišnje.

(4) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR-o i to po srednjem deviznom tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

(5) Porez na promet snosi kupac poslovnoga prostora.

Članak 37.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se tijelu nadležnom za upravljanje državnom imovinom, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određeno propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 38.

Odluku o prodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovoga Zakona donosi tijelo koje je nadležno za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno u jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određeno propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Članak 39.

Na temelju odluke o prodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona tijelo koje je nadležno za raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno osoba koju ono ovlasti za potpisivanje ugovora te tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave nadležna za njihovo raspolaganje određena propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o prodaji poslovnoga prostora.

Članak 40.

(1) Ugovor o prodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- a) odredbu kojom se zakupnik, kao kupac, obvezuje da, u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora, neće prodavati, niti na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu, te da dozvoljava zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- b) odredbu kojom Republika Hrvatska, kao prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju prestanka obavljanja djelatnosti, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, po kupoprodajnoj cijeni, po kojoj je i prodana,
- c) izjavu kupca, kojom dopušta zabilježbu prava nazadkupnje, u korist Republike Hrvatske i
- d) kod obročne otplate izjavu kupca kojom dozvoljava upis založnog prava u zemljišnoj knjizi na nekretnini koja je predmet prodaje u korist prodavatelja.

(2) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o prodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 41.**

Po odredbama ovoga Zakona Grad Zagreb, gradovi i općine mogu davati u zakup poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, gradova i općina za koje se vode postupci temeljem Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnosti tih postupaka.

Članak 42.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će Uredbu iz članka 33. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom donijet će svoje odluke o prodaji poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Do stupanja na snagu Uredbe iz članka 33. ovoga Zakona primjenjivat će se Uredba o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 102/2007), osim odredbi koje su u suprotnosti s ovim Zakonom.

Članak 43.

Svi postupci započeti prema važećoj Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama te Uredbe i Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 91/96, 124/97, 174/2004 i 38/2009), odnosno prema odredbama ovog Zakona ako je to povoljnije za kupca.

Članak 44.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama zakona koji je važio do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 91/96, 124/97, 174/2004 i 38/2009).

Članak 46.

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

OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

Uz članak 1.

Odredbom ovog članka određuje se predmet uređenja ovoga Zakona, određuje podredna primjena općih propisa obveznoga prava, te propisuju slučajevi kada se ovaj Zakon ne primjenjuje.

Uz članak 2.

Ovim člankom utvrđuje se značenje određenih pojmova koji se koriste u izričaju pojedinih odredaba ovoga Zakona.

Uz članak 3.

Predloženom odredbom daje se mogućnost predstavničkim tijelima jedinica lokalne i područne (regionalne samouprave) donošenja odluka o općem rasporedu poslovnih prostora u određenim dijelovima grada odnosno naselja za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ukoliko se radi o tradicijskim ili deficitarnim zanimanjima tijelo javne vlasti treba prethodno pribaviti mišljenje udruženja obrtnika odnosno područne obrtničke komore. Nadalje odredbom ovoga članka propisuju se pravne posljedice u slučaju jednostrane promjene namjene poslovnoga prostora od strane zakupoprimca.

Uz članak 4.

Propisuje način zasnivanja zakupnog odnosa. Ovaj odnos zasniva se zaključenjem ugovora, a za pravnu valjanost ugovora o zakupu propisana je pisana forma ugovora.

Uz članak 5.

Ovaj članak propisuje predmet ugovora o zakupu, a to je da se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na uporabu, a zakupnik se obvezuje za to platiti mu ugovorenu zakupninu.

Također propisuje osnovni sadržaj ugovora o zakupu (podatke o ugovornim stranama, točna naznaka poslovnog prostora, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru, iznos zakupnine i rokovi plaćanja, vrijeme na koje se ugovor zaključuje itd.)

Uz članak 6.

Propisuje obvezno davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i Grada Zagreba, općina i gradova te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu putem natječaja kao i iznimke od davanja u zakup poslovnoga prostora bez provođenja javnog natječaja. Nadalje propisuje tko donosi odluku o natječaju, tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora a propisane su također i pravne posljedice kod sklapanja ugovora o zakupu protivno odredbama ovoga članka (ništavost ugovora).

Uz članak 7.

Ovaj članak propisuje da je zakupodavac dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenim ugovorom. U protivnom zakupnik ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete ukoliko mu je ona nastala zbog nepoštivanja ove ugovorne obveze zakupodavca.

Uz članak 8.

Zakupodavac je dužan poslovni prostor predati i održavati u stanju utvrđenom ugovorom. Dakle, primarna je volja ugovornih strana. Međutim, ako u ugovoru to nije utvrđeno, presumira se da poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Uz članak 9.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane trebaju sastaviti zapisnik kojim će se utvrditi stanje poslovnoga prostora.

Međutim, ako to ugovorne strane iz bilo kojeg razloga nisu učinile, presumira se da je zakupnik primio poslovni prostor u stanju utvrđenim ugovorom. Ukoliko stranke nisu ugovorile u kakvom stanju treba biti poslovni prostor, a prilikom preuzimanja prostora nisu sastavile zapisnik, u tom slučaju pretpostavka je da je zakupnik poslovni prostor primio u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom. Iznimka je samo ako se radi o skrivenim nedostacima.

Uz članak 10.

Ovaj članak propisuje pravo zakupnika u slučaju kada zakupodavac ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom.

U tom slučaju zakupnik ima pravo raskinuti ugovor, tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili dovesti poslovni prostor u odgovarajuće stanje na teret zakupodavca. U svakom slučaju ima pravo i na naknadu štete.

Uz članak 11.

Popravci koje je tijekom trajanja zakupa potrebno izvršiti na poslovnom prostoru radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati terete zakupodavca.

Zakupodavac je te popravke dužan izvršiti bez odgađanja po obavijesti zakupnika. Ako zakupodavac te popravke ne izvrši u primjerenom roku, ima ih pravo izvršiti sam zakupnik. Ukoliko zakupnik ne želi sam izvršiti popravke, ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Uz članak 12.

Ovaj članak propisuje da tijekom radova na poslovnom prostoru, kako bi se poslovni prostor doveo u stanje u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji pada na teret zakupodavca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za ono vrijeme za koje zbog tih radova nije mogao koristiti poslovni prostor za obavljanje svoje djelatnosti.

Također se određuje da zakupnik, nije dužan plaćati zakupninu za period u kojem se izvode radovi na javnoj površini (pročelju i krovu zgrade) uslijed kojih je onemogućeno zakupniku korištenje poslovnog prostora.

Ukoliko se radi o djelomičnoj ograničenosti obavljanja poslovne djelatnosti propisuje se da je zakupnik dužan plaćati samo razmjerni dio zakupnine.

Uz članak 13.

Ovim člankom propisuje se da zakupodavac ima pravo za vrijeme trajanja zakupa izvršiti radove na poslovnom prostoru u svrhu uređenja prostora ili radi uštede u troškovima energije. Istom odredbom propisana je obaveza zakupodavca da o namjeri izvođenja radova pismenim putem izvijesti zakupnika i to najkasnije tri mjeseca prije početka radova, kao i o njegovom trajanju i o novoj visini zakupnine.

Ako zakupnik ne pristane na uvjete koje mu je ponudio zakupodavac, propisuje se da zakupnik ima pravo u roku od dva mjeseca od dana primitka gore navedene obavijesti raskinut ugovor o zakupu, i u istom roku obavijestiti zakupodavca. U tom slučaju propisuje se rok za predaju posjeda poslovnoga prostora zakupodavcu.

U slučaju raskida ugovora zakupnik je dužan u daljnjem roku od 15 dana predati prostor u posjed zakupodavcu.

Uz članak 14.

Ovom odredbom propisuje se, da zakupnik koji je pristao na promjene ugovora o zakupu koji mu je zbog radova radi poboljšanja kvalitete prostora ponudio zakupodavac, odnosno koji nije iz tih razloga otkazao ugovor o zakupu ima pravo tražiti oslobođenje odnosno izmjenu visine zakupnine za vrijeme dok traju ti radovi.

Isto tako, zakupnik ima pravo i na izgublenu dobit.

Uz članak 15.

Ovom odredbom propisano je da, zakupnik može samo uz suglasnost zakupodavca vršiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Suglasnost zakupodavca ne mora biti izrijekom dana. Naime, presumira se da je zakupodavac dao suglasnost ako je pisano obaviješten o namjeri izvođenja radova, a nije se tome pravodobno usprotivio.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor.

Uz članak 16.

Propisuje da je zakupnik dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine i to u ugovorenom roku. Ako stranke nisu odredile rok plaćanja, obveza plaćanja zakupnine dospijeva najkasnije do petoga dana u mjesecu.

Uz članak 17.

Ovaj članak propisuje da je zakupnik dužan plaćati i naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i za zajedničke usluge. Ove troškove zakupnik je dužan plaćati po dospijeću.

Uz članak 18.

Ovim člankom propisuje se da u pravilu zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnog prostora te se definira što se smatra tekućim održavanjem (čišćenje, ličenje, sitni popravci na instalacijama itd.).

Isto tako, zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnoga prostora nastaloga uslijed redovite uporabe.

Uz članak 19.

Ako stranke nisu drukčije dogovorile, zakupnik ne može bez suglasnosti zakupodavca poslovni prostor ili dio toga prostora dati u podzakup.

Uz članak 20.

Po prestanku zakupa zakupnik je taj poslovni prostor dužan predati zakupodavcu u stanju u kakvom ga je primio, osim ako stranke nisu drukčije dogovorile.

Uz članak 21.

Određuje se da zakupnik ima pravo kod prestanka zakupa odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Uz članak 22.

Propisuje se prestanak ugovora o zakupu zaključenoga na određeno vrijeme. Ti ugovori o zakupu prestaju protekom vremena na koje su zaključeni. Međutim, ovi ugovori smatraju se prešutno obnovljenim na neodređeno vrijeme ako zakupnik nastavi koristiti taj poslovni prostor, a zakupodavac se tome ne usprotivi.

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme ima snagu ovršne isprave ako je sastavljen u obliku javnobilježničkoga akta ili sadrži izjavu o pristanku dužnika da se neposredno na temelju te isprave može tražiti ovrha, ovjerovljenu po javnom bilježniku.

Navedena mogućnost proizlazi iz odredbi Zakona o javnom bilježništvu, a svrha joj je ubrzati ostvarivanje prava ugovornih stranaka tj. zakupodavca odnosno omogućiti im ostvarivanje njihovih prava prinudnim putem bez prethodnoga parničnog postupka. Naravno, ovo samo u slučaju ako među ugovornim strankama ne postoji spor u pogledu prava i obveza koje proizlaze iz toga ugovora.

Uz članak 23.

Propisuje da se ugovor o zakupu zaključen na neodređeno vrijeme prestaje na osnovu otkaza.

Uz članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora na osnovu otkaza prestaje istekom otkaznoga roka. Ako stranke nisu ugovorom odredile otkazni rok, zakonom određeni otkazni rok iznosi tri mjeseca.

Uz članak 25.

Ugovor o zakupu zaključen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno ili putem javnoga bilježnika. Ako se ugovor o zakupu otkazuje putem javnoga bilježnika, javni bilježnik sastavlja zapisnik te poduzima druge radnje sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (dostavlja izjavu o otkazu protivnoj stranci itd.).

U nespornim stvarima, tj. u slučajevima kada zapisnik sadrži izjavu zakupnika da se ne protivi otkazu, taj zapisnik ima snagu ovršne isprave. To nadalje znači da se neposredno na temelju tog zapisnika može tražiti prinudno iseljenje zakupnika.

Uz članak 26.

Propisuje slučajeve u kojima zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i to neovisno o ugovornim i zakonskim odredbama o trajanju zakupa.

Uz članak 27.

Određuje slučajeve u kojima zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa.

Uz članak 28.

Utvrđuje se opće pravilo da ugovor o zakupu poslovnoga prostora zaključen na određeno ili na neodređeno vrijeme ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom.

Uz članak 29.

Propisuje da se prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja zapisnik o stanju u kome se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Uz članak 30.

Izrekom se propisuje da zakup ne prestaje kada treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne od zakupodavca poslovni prostor, već u tom slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Uz članak 31.

Ovaj članak propisuje da zakup ne prestaje smrću odnosno statusnom promjenom zakupnika.

Uz članak 32.

Ako između ugovornih strana postoji bilo kakav spor u pogledu prava i činjenica koje proizlaze iz ugovora o zakupu za rješavanje ovog spora nadležan je sud.

Uz članak 33.

Odredbom ovoga članka dana je mogućnost prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku poslovnoga prostora pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i Uredbom Vlade Republike Hrvatske odnosno odlukom tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Budući je prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu navedenih javno pravnih tijela propisana kao mogućnost, dispozicija je tih javnih tijela da sačine popis poslovnih prostora (uz obavezu javne objave istog), koji će biti predmetom prodaje. Naravno da se taj popis donosi sukcesivno zavisno od utvrđenja vlasničko pravnog statusa i drugih pravnih utvrđenja vezanih uz konkretni poslovni prostor.

Ovom odredbom propisan je i minimalni vremenski rok korištenja određenog poslovnog prostora kao uvjet za ostvarenje prava na kupnju istoga, kao i iznimke od toga.

Uz članak 34.

Propisana je uskrata prava na kupnju poslovnoga prostora za slučaj davanja poslovnoga prostora od strane zakupoprimca u podzakup, bez suglasnosti zakupodavca.

Uz članak 35.

Ovom odredbom propisano je da se poslovni prostor mora prodati po tržišnoj cijeni umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika odnosno korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora te je propisana razlika (postotak) u odnosu na visinu ulaganja zakupnika kod plaćanja cijene odjednom, obročno i kod tradicijskih odnosno deficitarnih zanimanja.

Uz članak 36.

Odredbom ovoga članka propisuje se da kupac ima izbor plaćanja cijene poslovnoga prostora odjednom ili obročno.

Također se ovom odredbom propisuje rok isplate kod plaćanja odjednom kao i ukupan rok isplate kod obročne otplate cijene poslovnoga prostora.

Ovom odredbom propisana je i godišnja kamata kod obročne otplate cijene poslovnoga prostora kao i obveza plaćanja poreza na promet koja tereti kupca.

Uz članak 37.

Propisuje tijela kojima se podnose zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora.

Uz članak 38.

Propisuje tijela koja su nadležna za donošenje odluke o prodaji poslovnoga prostora.

Uz članak 39.

Ovom odredbom propisuje se, da nakon što nadležna tijela iz članka 38. ovoga Zakona donesu odluku o prodaji poslovnoga prostora, da su kupac i Republika Hrvatska i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u obavezi sklapanja ugovora o kupoprodaji u roku od 90 dana od dana donošenja naprijed navedene odluke.

Uz članak 40.

Odredbom ovog članka propisuje se što bi ugovor o kupoprodaji trebao naročito sadržavati.

Uz članak 41.

Ovom odredbom dana je ovlast Gradu Zagrebu, gradovima i općinama da do pravomoćnog okončanja postupaka koji se vode na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu a na kojem su navedene javnopravne osobe imale pravo korištenja daju u zakup.

Uz članak 42.

Odredbom ovoga članka propisan je rok za donošenje Uredbe Vlade Republike Hrvatske odnosno Odluke o prodaji poslovnoga prostora jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Uz članak 43.

Propisuje se da će se svi postupci koji su započeti prema važećoj Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti po odredbama te Uredbe i Zakona koji je važio do stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno prema odredbama ovoga Zakona ako je to povoljnije za kupca.

Uz članak 44.

Propisuje se da će se parnični postupci i ovršni postupci koji nisu pravomoćno dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti po odredbama Zakona koji je važio do stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 45.

Ovom odredbom je propisano da danom stupanja na snagu ovoga Zakona prestaje važiti Zakon o zakupu i prodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 91/96, 124/97, 174/2004 i 38/2009)

Uz članak 46.

Određuje se dan stupanja na snagu Zakona.