

Klasa: 372-01/10-01/01

Urbroj: 5030105-11-1

Zagreb, 26. svibnja 2011.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Konačni prijedlog zakona o zakupu i kupoprodaji 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. u vezi sa člankom 151. 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 Konačni prijedlog zakona o zakupu i kupoprodaji 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, Tatijanu Vučetić i Baricu Novosel, državne tajnice u Ministarstvu pravosuđa, te dr. sc. Vanju Bilića, ravnatelja u Ministarstvu pravosuđa.

PREDSJEDNICA

Jadranka Kosor, dipl. iur.

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O ZAKUPU
I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA**

Zagreb, svibanj 2011.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI 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 kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županije, Grada Zagreba, grada ili općine [u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave].

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

(3) Predmetom kupoprodaje po odredbama ovoga Zakona mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ovoga Zakona, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

(4) Na zakupne 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 članka 33. 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 članka 33. ovoga Zakona smatra se i 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) Poslovnom 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.

Članak 3.

- (1) Općinsko ili gradsko vijeće, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba 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, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba će prije donošenja odluke iz stavka 1. ovoga članka pribaviti mišljenje udruženja obrtnika ili 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 o zakupu sukladno stavku 3. 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 Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- (3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (4) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavaka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.
- (5) 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,
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 pravni 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 sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju 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 - ne dulje od 5 godina.

(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 Agencije za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno općinskoga ili gradskoga vijeća.

(6) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, 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 najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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

(10) Odredbe ovoga članka 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 dva 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 mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovoga članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslana 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 izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

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

(3) U slučaju iz stavka 2. 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) Ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga 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 po njihovom dospijeću, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovoga članka 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 podzakupu 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 kojem 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.

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

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 temelju 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 temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznoga roka.
- (2) Otkazni rok je vrijeme između dana dostave otkaza protivnoj strani i dana kad prestaje zakup.
- (3) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 dana.
- (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, a otkazom putem javnoga bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (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 temelju 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 ispražnjene poslovnoga prostora nadležan je sud.

V. KUPOPRODAJA 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 kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a 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 kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Agenciji 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 i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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 kupoprodaje 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 kupoprodaje koji će se javno objaviti.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavaka 4. i 5. ovoga članka, podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(7) Iznimno od odredbe stavaka 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 ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne (regionalne) 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 obiteljskog 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 stavka 4. ovoga članka, 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. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga 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. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 34.

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

Članak 35.

(1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po tržišnoj cijeni.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

(3) Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem 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.

(4) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

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

Članak 36.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora ugovara se odjednom, s time da rok isplate ne može biti dulji od 90 dana od dana sklapanja ugovora.

Članak 37.

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

Članak 38.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovoga Zakona donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, odnosno tijelo koje je nadležno za raspolaganje nekretninama u jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(2) Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 39.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona Agencija za upravljanje državnom imovinom te općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

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 pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Članak 41.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 35. 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 opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 42.

Svi postupci započeti prema Uredbi o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 102/2007), a koji nisu dovršeni do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

Članak 43.

Parnični i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona.

Članak 44.

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 45.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE DONOSI I PITANJA KOJA SE UREĐUJU OVIM ZAKONOM

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 kupoprodaja 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 da je Vlada Republike Hrvatske prihvatila Preporuku tadašnjeg „Hitroreza“ 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 kupoprodaje proširi na sve zakupnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakon o zakupu i prodaji 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 toga 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 i prodaji poslovnoga prostora mijenjan je tri puta, a kako je prihvaćena inicijativa Hrvatske obrtničke komore i Grada Zagreba da se zakonom omogući kupoprodaja poslovnoga prostora i u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave, kao i inicijativa za kupoprodaju 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 navedenoga Zakona.

Ujedno se ukazala potreba 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 kupoprodaje poslovnoga prostora 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 prednje 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:

- zasnivanje zakupa,
- prava i obveze ugovornih stranaka,
- prestanak zakupa,
- kupoprodaja poslovnoga prostora.

Donošenje novoga Zakona o zakupu i kupoprodaji 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. godine, 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 Konačnim 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 i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te uz dodatni uvjet petogodišnjeg korištenja toga prostora i 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 Republike Hrvatske. Kako su upravo obrtnici najčešći zakupnici 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 poduzetničkoj ravnopravnosti traže da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, općina, gradova, županija i Grada Zagreba, privatizira na odgovarajući način, to je ovim Zakonom omogućena kupoprodaja širem krugu korisnika tih prostora, a ne kao do sada samo subjektima maloga gospodarstva.

II. OBRAZLOŽENJE POJEDINIH ODREDBI

Uz članak 1.

Odredbom ovog članka određuje se predmet uređenja ovoga Zakona, 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 zakupnika.

Uz članak 4.

Ovim člankom propisuje se način zasnivanja zakupnog odnosa. Zakupni odnos zasniva se sklapanjem ugovora, a za pravnu valjanost ugovora o zakupu propisana je pisana forma ugovora te u slučajevima kada se kao zakupodavac pojavljuje Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezno je da bude potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Uz članak 5.

Ovim člankom propisuje se predmet ugovora o zakupu, odnosno da se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na uporabu, a zakupnik se obvezuje za to platiti ugovorenu zakupninu.

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

Uz članak 6.

Davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i Grada Zagreba, općina i gradova te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu putem natječaja, kao i iznimke od davanja u zakup poslovnoga prostora bez provođenja javnog natječaja, propisuje se predloženom odredbom. Nadalje, propisuje se tko donosi odluku o natječaju te tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora. Jednako tako, propisane su i pravne posljedice kod sklapanja ugovora o zakupu protivno odredbama ovoga članka (ništetnost ugovora).

Uz članak 7.

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

Uz članak 8.

Predloženom odredbom zakupodavac je dužan poslovni prostor predati i održavati u stanju utvrđenom ugovorom, a u slučaju da u ugovoru to nije utvrđeno, presumira se da poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Uz članak 9.

Ovom odredbom se propisuje da prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik kojim se utvrđuje stanje poslovnoga prostora.

Uz članak 10.

U slučaju kada zakupodavac ne preda poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom predloženim člankom propisuje se pravo zakupnika da može raskinuti ugovor, tražiti razmjerno sniženje zakupnine ili dovesti poslovni prostor u odgovarajuće stanje na teret zakupodavca. Jednako tako, zakupnik ima pravo i na naknadu štete.

Uz članak 11.

Zakupodavca terete popravci koje je tijekom trajanja zakupa potrebno izvršiti na poslovnom prostoru radi njegovoga održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati. 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, određuje se 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 pisanim putem obavijesti zakupnika i to najkasnije dva 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 ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka gore navedene obavijesti raskinuti ugovor o zakupu i o tome 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 oslobađanje od plaćanja zakupnine, odnosno izmjenu visine zakupnine za vrijeme trajanja radova.

Jednako tako, ovim člankom se propisuje da zakupnik ima pravo na izmaklu dobit samo ako zakupodavac ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz članka 13. Zakona, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje zakupodavac nije odgovoran.

Uz članak 15.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovom protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor, kao i pravo na naknadu štete.

Uz članak 16.

Predloženim člankom propisuje se obveza zakupnika na plaćanje ugovorom utvrđenoga iznosa zakupnine te ukoliko je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezu plaćanja zakupnine mjesečno unaprijed najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Uz članak 17.

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

Uz članak 18.

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

Isto tako, propisuje se da zakupnik ne odgovara za pogoršanje poslovnoga prostora nastalog uslijed redovite uporabe.

Uz članak 19.

Ovom odredbom se propisuje da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno, s time da se na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

S obzirom da zakupnik iz članka 6. stavka 8. ovoga Zakona ostvaruje prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, pod uvjetima iz te odredbe, izričito je propisano da nije dopušteno taj poslovni prostor dati u podzakup.

Uz članak 20.

Po prestanku zakupa zakupnik je poslovni prostor dužan predati zakupodavcu u stanju u kakvom ga je primio, osim ako stranke nisu drukčije ugovorile ili je drukčije propisano Zakonom.

Uz članak 21.

Predloženom odredbom propisuje 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.

Ova odredba propisuje prestanak ugovora o zakupu sklopljenoga na određeno vrijeme.

Uz članak 23.

Propisuje da ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje na temelju otkaza, s time da ne može otkazati prije isteka godine dana od dana sklapanja, ako ugovorom nije drukčije određeno.

Uz članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora na temelju otkaza prestaje istekom otkaznoga roka, a ako ugovorom o zakupu nije utvrđen taj rok iznosi 30 dana.

Uz članak 25.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. 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.

Predloženom odredbom propisano je u kojim slučajevima zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu neovisno o ugovornim i zakonskim odredbama o trajanju zakupa.

Uz članak 27.

Slučajevi u kojima zakupnik može otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorne i zakonske odredbe o trajanju zakupa propisani su u predloženom članku.

Uz članak 28.

Ovom odredbom utvrđuje se opće pravilo da ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen 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.

Ovaj članak propisuje da se prilikom predaje ispražnjenoga poslovnoga prostora sastavlja zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje, s time da se presumira da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju ako zapisnik nije sastavljen.

Uz članak 30.

Izrijekom 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, osim ako ugovorom nije drukčije određeno.

Uz članak 32.

Ako između ugovornih strana postoji bilo kakav spor u pogledu prava i činjenica koje proizlaze iz ugovora o zakupu za rješavanje spora propisuje se nadležnost suda. Jednako tako, propisana je nadležnost suda i za ispražnjenje poslovnoga prostora.

Uz članak 33.

Odredbom ovoga članka dana je mogućnost kupoprodaje 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 da je kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu navedenih javnopravnih tijela propisana kao mogućnost, dispozicija je tih tijela da sačine popis poslovnih prostora (uz obavezu javne objave istoga) koji će biti predmetom kupoprodaje. Naravno, da se taj popis donosi sukcesivno ovisno o utvrđenju 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 te iznimke od toga pravila.

Uz članak 34.

Predloženom odredbom propisana je uskrata prava na kupnju poslovnoga prostora za slučaj davanja poslovnoga prostora od strane zakupnika u podzakup.

Uz članak 35.

Ovom odredbom propisano je, načelno, da se poslovni prostor prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora te je propisan najviši postotak umanjenja tržišne cijene u iznosu od 30%.

Jednako tako, propisuje se i da će se lista tradicijskih i deficitarnih zanimanja, kao i snošenje troškova vještačkih nalaza utvrditi uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, odnosno odlukama nadležnih tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Uz članak 36.

Odredbom ovoga članka propisuje se plaćanje cijene poslovnog prostora odjednom s time da rok isplate ne može biti dulji od 90 dana od dana sklapanja ugovora.

Uz članak 37.

Ovom odredbom se propisuje kojim tijelima se podnose zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora.

Uz članak 38.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, odnosno tijelo koje je nadležno za raspolaganje nekretninama u jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, predloženo je ovom odredbom.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Uz članak 39.

Ovom odredbom propisuje se, da nakon što nadležna tijela donesu odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, da će kupac i Agencija za upravljanje državnom imovinom, odnosno općinski načelnik, gradonačelnik, odnosno župan sklopiti ugovor o kupoprodaji u roku od 90 dana od dana donošenja naprijed navedene odluke.

Uz članak 40.

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 kojima su navedene javnopravne osobe imale pravo korištenja, daju u zakup.

Uz članak 41.

Odredbom ovoga članka propisan je rok za donošenje uredbe Vlade Republike Hrvatske iz članka 35. Zakona, odnosno općih akata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora.

Uz članak 42.

Predloženim člankom 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 ovoga Zakona.

Uz članak 43.

Parnični postupci i ovršni postupci koji nisu pravomoćno okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama ovoga Zakona, propisuje odredba predloženog članka.

Uz članak 44.

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 45.

Određuje se dan stupanja na snagu Zakona.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Provedba ovoga Zakona ne zahtjeva osiguranje sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU OVIM KONAČNIM PRIJEDLOGOM U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA I RAZLOZI ZBOG KOJIH SU TE RAZLIKE NASTALE

Hrvatski sabor je na sjednici održanoj 15. prosinca 2010. godine, nakon rasprave o Prijedlogu zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora, donio slijedeći Zaključak:

„Prihvaća se Prijedlog zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora. Sve primjedbe, prijedlozi i mišljenja izneseni u raspravi upućuju se predlagatelju radi pripreme Konačnog prijedloga zakona.“

U odnosu na tekst Prijedloga Zakona koji je bio na prvom čitanju u Hrvatskom saboru u Konačnom prijedlogu nastale su određene razlike kao posljedica uvažavanja prijedloga Odbora za pravosuđe Hrvatskog sabora i doc. dr. sc. Gorana Marića, predsjednika Odbora za financije i državni proračun u Hrvatskom saboru.

Naime, prihvaćen je prijedlog Odbora za pravosuđe za terminološko usklađivanje ovoga Zakona s odredbama Zakona o obveznim odnosima i to na način da se u nazivu i cijelom tekstu Prijedloga zakona riječi „prodaja“ zamijene riječima „kupoprodaja“.

Također je izvršeno terminološko usklađivanje u članku 4. stavku 3. i članku 6. stavku 9. na način da se riječ „ništav“ zamijenila riječju „ništetan“.

Usvojeni su prijedlozi saborskog zastupnika doc. dr. sc. Gorana Marića, kako slijedi:

- predviđeno je da ugovor o zakupu poslovnoga prostora kada se kao zakupodavac pojavljuje Republike Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, kao i da Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave;
- u članku 6. stavku 3. određen je kao najdulji rok od 5 godina za sklapanje ugovora na određeno vrijeme sa sadašnjim zakupnikom;
- izrijekom je propisano da se u slučajevima kada je zakupodavac Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupnina uvijek plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu (članak 16.);
- u člancima 35. i 36., slijedom prijedloga, brisana je mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene poslovnoga prostora te umanjenja tržišne cijene poslovnoga prostora s osnove obročne otplate i djelatnosti zakupnika/korisnika/kupca. Slijedom toga je rok za plaćanje cijene poslovnoga prostora produljen sa 60 na 90 dana od dana sklapanja ugovora, držeći da će se u tom roku moći ishoditi, eventualni, krediti kod poslovnih banaka. Jednako tako, budući je otpala mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene, brisana je i mogućnost nazadkupnje poslovnoga prostora ustanovljena u korist prodavatelja, slijedom čega su izvršene odgovarajuće izmjene u članku 2. i članku 40.;
- poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima sve to u cilju jačanja financijske discipline na tržištu (članak 38. stavak 2.).

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA KOJA SU DANA NA PRIJEDLOG ZAKONA, A KOJA PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO

Nije prihvaćen prijedlog Kluba Hrvatske narodne stranke i Hrvatske stranke umirovljenika u odnosu na članak 5. Prijedlog zakona, da se u odredbu navedenog članka koja govori o sadržaju ugovora o zakupu ugradi posebna odredba o razvrgnuću ili otkazu ugovora o zakupu te korištenje i plaćanje priključaka, i to iz razloga što Prijedlog zakona u Glavi IV. – Prestanak zakupa podrobnije razrađuje prestanak zakupnog odnosa kod ugovora o zakupu na određeno i neodređeno vrijeme. Konačno, ova odredba propisuje što ugovor o zakupu treba sadržavati, a slobodna je volja ugovornih strana da ugovorom urede i druga pitanja pa i ova koja predlagatelj ima u vidu.

Isto tako, nije prihvaćen prijedlog Kluba Hrvatske narodne stranke i Hrvatske stranke umirovljenika za intervenciju u članak 11. stavak 1. Prijedloga zakona na način da se u tu odredbu ugradi da u slučaju ako se prilikom preuzimanja poslovnoga prostora od strane zakupnika, običnim pregledom, nisu mogli primijetiti nedostaci vezani uz taj prostor, da je tada zakupodavac u obvezi izvršiti popravke na svoj teret. Prijedlog nije prihvaćen budući da se člankom 1. stavkom 4. propisuje da se na zakupne odnose koji nisu uređeni Prijedlogom zakona primjenjuju opći propisi obveznoga prava o zakupu pa se smatra nepotrebnim to posebno uređivati Zakonom.

Sačinjavanje popisa poslovnih prostora ovisi, prije svega, o vlasničko pravnom statusu i drugim pravnim okolnostima vezanim uz konkretan poslovni prostor te stoga nije moguće sastaviti odjednom popis svih poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, već će se taj popis sukcesivno nadopunjavati vezano uz utvrđenju naprijed navedenih okolnosti.

K tome, potrebno je ukazati da je ovim zakonskim Prijedlogom propisana samo mogućnost, a ne i obveza prodaje poslovnih prostora u vlasništvu javnopravnih subjekata.

Iz ovih razloga nije prihvaćen prijedlog Kluba Hrvatske narodne stranke i Hrvatske stranke umirovljenika da se na temelju popisa svih poslovnih prostora koji će se javno objaviti izvrši prodaja izdvojenog dijela poslovnih prostora koji će biti predmetom prodaje.

Konačno, donošenje novog Zakona o zakupu i kupoprodaji 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. godine, a sukladno Planu gospodarskih aktivnosti Programa gospodarskog oporavka Vlade Republike Hrvatske pa bi prihvaćanje ovoga prijedloga dovelo u pitanje izvršavanje ove mjere čiji je cilj gospodarski oporavak subjekata malog gospodarstva.