



P.Z. br. 60

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-02/24-01/72

URBROJ: 65-24-2

Zagreb, 23. rujna 2024.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem ***Prijedlog zakona izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, s Konačnim prijedlogom zakona*** koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 20. rujna 2024. godine uz prijedlog da se sukladno članku 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora predloženi Zakon donese po hitnom postupku.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlajčića.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

KLASA: 022-03/24-01/23
URBROJ: 50301-27/27-24-4

Zagreb, 20. rujna 2024.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

PREDMET: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, s Konačnim prijedlogom zakona

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. - pročišćeni tekst i 5/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članaka 172. i 204. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, s Konačnim prijedlogom zakona za hitni postupak.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila potpredsjednika Vlade Republike Hrvatske i ministra prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine Branka Bačića i državne tajnike Dunju Magaš, mr. sc. Željka Uhlira, Sanju Bošnjak, Domagoja Orlića i Davida Vlačića.



PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA,
S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA

PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 85/10. – pročišćeni tekst i 5/14. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

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

Ocjena stanja

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18. – u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u listopadu 2011., a stupio je na snagu 15. studenoga 2011., a do danas Zakon je izmijenjen i dopunjen dva puta.

Prvi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. u cilju uređenja postupanja kada zakupniku koji je ispunjavao uvjete nije u Zakonom propisanom roku ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu te su bile izmijenjene i dopunjene odredbe koje se odnose na uvjete i kriterije za prodaju poslovnih prostora.

Drugi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen u prosincu 2018. (u daljnjem tekstu: Zakon iz 2018.) kada je uvedena zabrana podzakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, dodatno su uređeni kriteriji za prodaju poslovnoga prostora te je propisano postupanje radi reguliranja zakupnog odnosa s neposrednim posjednicima.

Zakon omogućuje produženje ugovora o zakupu isključivo zakupnicima s kojima je ugovor o zakupu za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, sklopljen nakon provedenog javnog natječaja i pod uvjetom da je zakupnina iz ugovora veća od najveće cijene zakupnine prema kriterijima jedinice lokalne samouprave, bez obzira na djelatnost koja se u prostoru obavlja.

Zakonom iz 2018. omogućeno je sklapanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom odnosno korisnikom poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, koji je stupanjem na snagu zakona obavljao dopuštenu djelatnost u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ali koji nije imao ranije sklopljeni ugovor o zakupu, i to na rok od pet godina.

Ugovori o zakupu koji su temeljem Zakona iz 2018. sklapani s neposrednim posjednicima koji su u zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave počeli su isticati, a važećim Zakonom nije moguće produžiti ugovor o zakupu toj kategoriji zakupnika.

Tijekom 2023. i siječnja 2024. isteklo je 104 ugovora o zakupu, a tijekom 2024. isteći će još 282 ugovora o zakupu, od kojih je manji dio sklopljen sa zakupnicima temeljem provedenog javnog natječaja i ne mogu se više produžiti, dok je veći dio tih ugovora sklopljen s neposrednim posjednicima i ne mogu se produžiti temeljem odredbi Zakona.

Slijedom navedenoga, a budući da temeljem odredbi Zakona nije omogućeno produženje ugovora o zakupu sa zakupnicima koji su ranije bili u statusu neposrednih posjednika, jer isti nisu ugovor o zakupu sklopili temeljem provedenog javnog natječaja, te je navedeno potrebno urediti ovim Konačnim prijedlogom zakona na način da se i zakupnicima s kojima je neposredno, bez javnog natječaja, sklopljen ugovor o zakupu, a koji u cijelosti ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu, omogući produženje ugovora na rok do deset godina uz mogućnost produljenja na daljnjih do deset godina.

Također, a budući da su pojedini zakupnici bili ili još uvijek jesu onemogućeni u korištenju poslovnih prostora za koje imaju sklopljen ugovor o zakupu, a koji se nalaze u zgradama koje su predmet obnove od potresa, potrebno je zakonom regulirati mogućnost produljenja ugovora o zakupu za vrijeme koje su bili onemogućeni koristiti poslovni prostor.

Republika Hrvatska je vlasnik velikog broja garaža i garažnih mjesta koje stječe po raznim osnovama, a najčešće u postupku povezivanja zemljišnih knjiga i knjiga položenih ugovora, a koje korisnici koriste temeljem raznih pravnih osnova i s kojima je potrebno regulirati odnose na način da se prije svega tim osobama omogući kupnja garaže ili garažnog mjesta, odnosno sklapanje ugovora o zakupu.

Budući da Republika Hrvatska odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave kontinuirano stječu nove poslovne prostore temeljem raznih pravnih osnova, potrebno je urediti odnose s neposrednim posjednicima tih poslovnih prostora, a koji u takvom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost i koji taj prostor koriste na temelju valjane pravne osnove, odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili temeljem pravne osnove koja je otpala.

Pored navedenog, pojedine odredbe Zakona potrebno je izmijeniti s obzirom na promjene u nadležnostima koje su nastale stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), kojim su poslovi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojima je ranije upravljalo Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, povjereni društvu Državne nekretnine d. o. o. (u daljnjem tekstu: Društvo) te kojim se propisuje da su sredstva od davanja u najam i zakup tih nekretnina prihod Društva, dok se prihodi ostvareni od prodaje tih nekretnina dijele na način da 10 % pripada Društvu, dok je 90 % prihod državnog proračuna Republike Hrvatske.

Osnovna pitanja koja se trebaju urediti Zakonom

Konačnim prijedlogom zakona omogućit će se produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Također, omogućit će se produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Visina mjesečne zakupnine odredit će se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, odnosno u visini iznosa zakupnine određene u postojećem ugovoru o zakupu odnosno u ugovoru koji je istekao, ako je tako određeni iznos zakupnine veći od iznosa zakupnine određene prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja.

Ukoliko zakupnik u roku od 30 dana od zaprimanja ponude istu ne prihvati, pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Isto tako, potrebno je propisati obvezu usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Dodatno se propisuje da se odredbe koje se odnose na zakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način odnose i na pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Navedenim načinima omogućit će se uređenje odnosa sa zakupnicima koji su ugovor o zakupu sklopili temeljem javnog natječaja, čak i kada im je ugovor o zakupu već ranije bio produžavan temeljem važećeg Zakona, ali i onim zakupnicima koji su ranije bili u statusu neposrednog posjednika, dakle onima s kojima je temeljem Zakona iz 2018. ugovor o zakupu sklopljen neposredno, i to pod uvjetom da ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i koji u prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost.

Pored navedenog, Konačnim prijedlogom zakona se dodaje odredba kojom će se omogućiti produženje ugovora o zakupu zakupnicima koji su prije isteka ugovora morali napustiti poslovne prostore zbog obnove zgrada od potresa, na način da se nakon obnove tih zgrada vrate u te poslovne prostore za vrijeme koje im je preostalo do isteka ugovora o zakupu.

U cilju onemogućavanja zlouporabe prava zakupnika uslijed davanja u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, Konačnim prijedlogom zakona zabranjuje se davanje u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, dok je zabrana davanja u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske bila propisana Zakonom.

Nadalje, Konačnim prijedlogom zakona dodaju se odredbe kojima se omogućava neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao, odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a za korištenje uredno podmiruju naknadu.

Naime, kako se za garaže nisu sklapali ugovori o zakupu već su se iste davale na korištenje na temelju različitih pravnih osnova, potrebno je žurno omogućiti prodaju garaža u svrhu smanjenja portfelja državne imovine, svim korisnicima koji se nalaze u posjedu i uredno plaćaju naknadu, a u posjedu garaže se nalaze zato što su njihovim pravnim prednicima, u pravilu roditeljima, navedene garaže dane na korištenje temeljem različitih odluka.

Česti su slučajevi da su vlasnici stanova, koji su imali pravo korištenja određene garaže prodali stanove te ujedno predali posjed garaže novim vlasnicima stanova koji onda godinama uredno plaćaju naknadu za korištenje, a nemaju regulirani status korisnika.

Kako svi navedeni korisnici uredno plaćaju naknadu za korištenje garaže te kontinuirano podnose zahtjeve za kupnju, potrebno je omogućiti neposrednu prodaju po tržišnoj vrijednost utvrđenoj na temelju procjemenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka.

Garaže odnosno garažna mjesta neće se prodavati korisnicima koji nemaju valjanu pravnu osnovu za korištenje, odnosno nisu u poziciji gore navedenih pravnih sljednika, ali će se s istima sklopiti ugovor o zakupu na rok od dvije godine pod uvjetom da nisu u posjed garaže ušli neovlašteno ili na nasilan način.

Naime, svrha je da se korištenje garaže regulira ugovorom, a nakon isteka ugovora garaže će se prodavati putem javnog natječaja.

Konačnim prijedlogom zakona uređuju se i odnosi s neposrednim posjednicima zatečenim u poslovnim prostorima, vlasništvo kojih je stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

U tom smislu, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, nadležno tijelo može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je u trenutku kada je Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnicom poslovnoga prostora, a taj poslovni prostor koristio je za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala, i to s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao temeljem ranijeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem slučaju će se iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

Konačnim prijedlogom zakona se propisuje da će se postupci započeti po odredbama Zakona, a prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti po odredbama Zakona i propisa donesenih na temelju istog, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama

Konačnog prijedloga zakona i propisima donesenim na temelju Konačnog prijedloga zakona ako je to povoljnije za stranku i ako to ona zatraži.

Naime, mogućnost dovršavanja započetih postupaka po odredbama Konačnog prijedloga zakona dana je iz razloga što su odredbe Konačnog prijedloga zakona u određenim dijelovima povoljnije od odredbi Zakona za zakupce i korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te se stoga daje mogućnost strankama da zatraže primjenu ovoga Zakona na njihove započete postupke kako ne bi bile diskriminirane.

Slijedom navedenoga, omogućavanjem dovršavanja započetih postupaka po odredbama Konačnog prijedloga zakona, a u Ustavom Republike Hrvatske određenom okviru, omogućuje se ostvarenje javnog, odnosno društvenog interesa jednakog postupanja po zahtjevima zakupnika i korisnika poslovnih prostora, zbog čega je omogućeno povratno djelovanje pojedinih odredbi Konačnog prijedloga zakona i ostvarivanje povoljnijeg prava, što je u skladu s člankom 90. stavkom 5. Ustava Republike Hrvatske.

Posljedice koje će donošenjem Zakona proisteći

Konačnim prijedlogom zakona omogućit će se:

- uređenje zakupnih odnosa između Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne regionalne samouprave sa zakupnicima koji uredno izvršavaju svoje ugovorne obveze i koji u poslovnom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost na način da će moći i nadalje nastaviti i planirati svoje poslovne aktivnosti, a zakupodavci će zadržati kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu
- neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a za korištenje uredno podmiruju naknadu, a što će utjecati i na smanjenje portfelja državne imovine što je ujedno jedna od mjera kojom se operacionalizira poseban cilj „Učinkovito upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske“ Strategije upravljanja državnom imovinom 2019. – 2025. („Narodne novine“, broj 96/19.), a isto predstavlja i jedan od indikatora provedbe reformske mjere R.5. – Optimizacija upravljanja nekretninama u državnom vlasništvu utvrđenom Nacionalnim planom oporavka i otpornosti 2021. – 2026. u okviru komponente C2. – Javna uprava, pravosuđe i državna imovina, podkomponente C. 2.4. - Unaprjeđenje upravljanja državnom imovinom
- reguliranje zakupnog odnosa s onim zakupnicima koji su morali napustiti poslovne prostore uslijed obnove od potresa
- uređenje zakupnih odnosa u poslovnim prostorima, kojih je vlasništvo stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na način da se omogući sklapanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom takvog poslovnoga prostora, a koji je u vrijeme stjecanja vlasništva Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave u poslovnom prostoru obavljao dopuštenu djelatnosti i koji je poslovni prostor koristio temeljem sklopljenog ugovora o zakupu s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili temeljem pravne osnove koja je otpala.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provođenje ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

IV. RAZLOZI ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU

Sukladno članku 204. stavku 1. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17., 29/18., 53/20., 119/20. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 123/20. i 86/23. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), zakon se može donijeti po hitnom postupku, kada to zahtijevaju osobito opravdani razlozi.

Tijekom 2023. i siječnja 2024. isteklo je 104 ugovora o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a tijekom 2024. isteći će još 282 ugovora o zakupu, od kojih je manji dio sklopljen sa zakupnicima temeljem provedenog javnog natječaja i ne mogu se više produžiti, dok je veći dio tih ugovora sklopljen s neposrednim posjednicima i ne mogu se produžiti temeljem odredbi Zakona.

Također, prema podacima dostavljenim od Udruge gradova u Republici Hrvatskoj za četiri velika grada (Zagreb, Rijeka, Split i Osijek) tijekom 2024. godine isteći će 301 ugovor o zakupu poslovnih prostora, budući da se temeljem odredbi Zakona isti ne mogu više produžiti.

Navedeno znači da bi se protiv svih tih zakupnika trebali pokretati postupci za iseljenje i predaju u posjed poslovnoga prostora, s obzirom na to da su ugovori o zakupu istekli ili će isteći, a radi se o zakupnicima koji uredno koriste te poslovne prostore i za korištenje podmiruju sve obveze te obavljaju dopuštenu djelatnost.

Pored toga, navedeni zakupnici su dugi niz godina ulagali i održavali navedene poslovne prostore te imaju gospodarski interes i namjeru nastavka poslovanja u tim prostorima.

Stoga, Konačnim prijedlogom zakona uređuju se postupci sklapanja ugovora o zakupu sa zakupnicima kojima ističu ili su već istekli ranije sklopljeni ugovori o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave zbog čega je radi otklanjanja pravne nesigurnosti i radi sprječavanja nastanka eventualnih poremećaja u gospodarstvu potrebno stvoriti zakonski okvir temeljem kojeg će se urediti ti zakupni odnosi, a kako bi se osigurala mogućnost daljnjeg poslovanja u tim prostorima onim zakupnicima koji u cijelosti ispunjavaju obveze iz ranijih ugovora o zakupu i koji u poslovnom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost.

Dakle, cilj ovoga Konačnog prijedloga zakona je osigurati zakupnicima koji u cijelosti ispunjavaju svoje obveze iz ranije sklopljenog ugovora o zakupu mogućnost nastavka poslovanja u poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kako bi mogli planirati svoje poslovne aktivnosti, a što će imati pozitivan utjecaj i na zapošljavanje, kao i na osiguranje kontinuiranih prihoda Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, iz kojih razloga proizlazi potreba hitnosti u postupanju.

Slijedom navedenoga, predlaže se donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku.

KONAČNI PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 1.

U Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) u članku 2. iza stavka 6. dodaje se stavak 7. koji glasi:

„(7) Kriteriji jedinice lokalne samouprave su kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.“.

Članak 2.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu isključivom ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.

(2) Uvjeti i postupak javnog natječaja određuje se u skladu s odlukom ministra nadležnog za poslove državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća, a kada je riječ o poslovnom prostoru koji se nalazi na nekretnini koja predstavlja javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske i kojom, prema posebnim propisima, upravlja pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, uvjeti i postupak javnog natječaja određuju se u skladu s aktom te pravne osobe.

(3) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi tijelo državne uprave odnosno pravna osoba koja upravlja poslovnim prostorom koji je predmetom javnog natječaja u odnosu na poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo u odnosu na poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

(5) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(6) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave,

ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

(7) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj ponudi će iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća temeljem važećeg ugovora o zakupu, u kojem slučaju će se iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

(8) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao zakupodavac, može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj ponudi će iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine, odnosno naknade koju zakupnik plaća temeljem ranijeg ugovora o zakupu, u kojem slučaju će se iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u ranijem ugovoru o zakupu, odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

(9) Ako zakupnik iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, ne dostavi Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 7. i 8. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

(10) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, jedinica lokalne samouprave izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se, sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(11) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 10. ovoga članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete uslijed raskida.

(12) Odredbe stavaka 7. i 8. ovoga članka ne primjenjuju se na ugovore o zakupu garaža i garažnih mjesta.

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

(14) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

(15) Odredbe ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.“

Članak 3.

Iza članka 6. dodaju se članci 6.a i 6.b koji glase:

„Članak 6.a

(1) Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, društvo Državne nekretnine d.o.o. i jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je u trenutku kada je Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnicom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koja je otpala.

(2) Neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu ukoliko isti podmiri sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj odnosno prema jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao vlasnicima prostora kao i sve režijske i druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora, počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(3) Ako se protiv neposrednog posjednika iz stavka 1. ovoga članka vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati sva dugovanja dospjela do dana sklapanja ugovora o zakupu ili s društvom Državne nekretnine d. o. o., odnosno, jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave sklopi sporazum o obročnoj otplati cjelokupnog dugovanja dospjelog do dana sklapanja ugovora o zakupu, i to na rok do najviše jednu godinu, te će se po sklapanju ugovora o zakupu povući tužba pod uvjetom da neposredni posjednik podmiri sve troškove postupka.

(4) Neposrednom posjedniku iz stavaka 1. i 3. ovoga članka ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu s iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima jedinice lokalne

samouprave s obzirom na djelatnost koju neposredni posjednik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao temeljem ranijeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem slučaju će se iznos mjesečne zakupnine odrediti prema navedenoj pravnoj osnovi.

(5) Naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka odredit će se na način određen stavkom 4. ovoga članka.

(6) Ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi pisani prihvrat ponude društvu Državne nekretnine d.o.o., odnosno nadležnom tijelu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Članak 6.b

Državne nekretnine d. o. o., osnovane na temelju odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 94/13., 18/16. i 89/17. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), ovlaštene su, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, na temelju odredbi ovoga Zakona, sklapati ugovore o zakupu za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koje su im preneseni poslovi upravljanja sukladno odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.“.

Članak 4.

U članku 12. stavak 3. mijenja se i glasi:

„(3) Ako je zakupnik uslijed radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.“.

Iza stavka 4. dodaju se stavci 5., 6. i 7. koji glase:

„(5) Zakupniku poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave obustavit će se plaćanje zakupnine za razdoblje u kojem zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor za vrijeme obnove zgrade sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, a ugovor o zakupu koji je bio važeći na dan primopredaje poslovnoga prostora zbog obnove zgrade može se produžiti nakon dovršetka obnove, ali ne duže od razdoblja koje je na dan primopredaje poslovnoga prostora zbog provedbe obnove preostalo do isteka sklopljenog ugovora, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru nakon obnove raspolagati na drugačiji način.

(6) U slučajevima iz stavka 5. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti niti pravo na naknadu druge štete.

(7) Zakupniku iz članka 6. stavaka 7. i 8. ovoga Zakona kojem ističe ili je istekao ugovor o zakupu i koji je predao poslovni prostor zakupodavcu zbog obnove zgrade sukladno zakonu kojim se uređuje obnova zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije, te koji je do dana primopredaje poslovnoga prostora ispunio sve obveze iz ugovora o zakupu, nakon dovršetka obnove može se ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno članku 6. stavcima 7. i 8. ovoga Zakona.“.

Članak 5.

U članku 13. stavku 2. riječi: „dva mjeseca“ zamjenjuju se riječima: „šest mjeseci“.

Iza stavka 4. dodaje se stavak 5. koji glasi:

„(5) Ako su radovi iz stavka 1. ovoga članka trajali dulje od mjesec dana, zakupodavac može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.“.

Članak 6.

Članak 19. mijenja se i glasi:

„(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.

(3) Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

(4) Na ugovor o podzakup poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave protivno odredbama ovoga Zakona dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 2. ovoga članka.“.

Članak 7.

U članku 33. stavku 1. iza riječi: „vlasništvu Republike Hrvatske“ stavlja se zarez i dodaju riječi: „izuzev garaže i garažnog mjesta“, a riječi: „Ministarstvo državne imovine“ zamjenjuju se riječima: „Državne nekretnine d. o. o.“.

U stavku 2. riječi: „Ministarstvo državne imovine“ zamjenjuju se riječima: „Državne nekretnine d. o. o.“.

U stavku 3. riječi „Ministarstvu državne imovine“ zamjenjuju se riječima: „Državnim nekretninama d. o. o.“.

U stavku 4. iza riječi: „vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave“ stavlja se zarez i dodaju riječi: „izuzev garaže i garažnog mjesta,“.

U stavku 7. uvodnoj rečenici iza riječi: „poslovnoga prostora,“ dodaju se riječi: „izuzev garaže i garažnog mjesta,“.

Članak 8.

U članku 37. riječi: „Ministarstvu državne imovine“ zamjenjuju se riječima: „Državnim nekretninama d. o. o.“.

Članak 9.

U članku 38. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske iz članka 33. stavka 1. ovoga Zakona donosi nadležno tijelo sukladno odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave iz članka 33. stavka 4. ovoga Zakona donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.“.

Članak 10.

Članak 39. mijenja se i glasi:

„Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona, nadležno tijelo sukladno odredbama zakona kojim se uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske te župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.“.

Članak 11.

Članak 39.a mijenja se i glasi:

„(1) Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno

mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

(2) Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji rok se računa vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

(3) Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz stavaka 1. i 2. ovoga članka utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

(4) Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno stavku 3. ovoga članka, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela, može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta.

(5) Ako ovlaštenik iz stavka 4. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 4. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

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

(7) Ako osoba iz stavka 6. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 6. ovoga članka ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

(8) Osobi iz stavaka 1., 2. i 6. ovoga članka, koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a kojima upravlja Republika Hrvatska, jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, odnosno pravna osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine s

mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta.“.

Članak 12.

Članak 40. mijenja se i glasi:

„(1) Sredstva koja društvo Državne nekretnine d. o. o. ostvari davanjem u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske prihod su društva Državne nekretnine d.o.o. u cijelosti, a sredstva koja ostvari prodajom poslovnoga prostora predstavljaju prihod državnog proračuna Republike Hrvatske i društva Državne nekretnine d. o. o., na način kako je određeno zakonom koji uređuje upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, sredstva ostvarena od davanja u zakup ili prodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojim upravlja drugo tijelo državne uprave prihod su državnog proračuna Republike Hrvatske.“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 13.

(1) Vlada Republike Hrvatske će uskladiti Uredbu o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12. i 78/15.) s odredbama ovoga Zakona u roku od 90 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 kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Jedinica lokalne samouprave, koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, opći akt će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 14.

(1) Postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to stranka zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(3) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti na temelju odredbe članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 112/18.) dovršit će se na temelju odredbe članka 6.a koji je dodan člankom 3. ovoga Zakona.

Članak 15.

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

Uz članak 1.

Zbog potrebe jasnog tumačenja odredbi ovoga Zakona dodatno se ovim člankom definira pojam „kriteriji jedinice lokalne samouprave“ kao kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

Uz članak 2.

Ovim člankom mijenja se članak 6. Zakona na način da se omogućava produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način.

Također, omogućava se produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način.

Nadalje, propisuje se da će, u ponudi za produženje ugovora o zakupu, visina mjesečne zakupnine biti određena prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, odnosno u visini iznosa zakupnine određene u postojećem ugovoru o zakupu odnosno u ugovoru koji ističe ili je istekao, ako je tako određeni iznos zakupnine veći od iznosa zakupnine određene prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja.

Ako zakupnik u roku od 30 dana od zaprimanja ponude istu ne prihvati pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Isto tako, propisuje se obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ukoliko jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Radi jasnoće dodatno se propisuje da se odredbe ovoga članka na odgovarajući način odnose i na pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Ujedno, propisuje se u slučaju kada je riječ o poslovnom prostoru koji se nalazi na nekretnini koja predstavlja javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske i kojom, prema posebnim propisima, upravlja pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, da se uvjeti i postupak javnog natječaja određuju u skladu s aktom te pravne osobe.

Uz članak 3.

Odredbama dodanog članka 6.a uređuje se postupanje s neposrednim posjednicima koji su zatečeni u poslovnim prostorima na kojima je pravo vlasništvo utvrđeno u korist Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Budući da Republika Hrvatska i jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave kontinuirano stječu vlasništvo poslovnih prostora temeljem raznih sudskih i drugih postupaka, potrebno je propisati uređenje odnosa s neposrednim posjednicima zatečenim u tim poslovnim prostorima, a koji su u posjed tih prostora stupili temeljem ugovora o zakupu ili druge valjane pravne osnove ili temeljem pravne osnove koja je otpala, a pod uvjetima propisanim ovim člankom.

Stoga, ovim člankom propisuje se mogućnost da, pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način, društvo Državne nekretnine d.o.o. i jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina neposrednom posjedniku poslovnoga prostora koji je u trenutku kada je Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave pravomoćnim rješenjem ili drugim pravnim aktom utvrđena vlasnicom poslovnoga prostora, taj poslovni prostor koristio za obavljanje dopuštene djelatnosti i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili na temelju pravne osnove koje je otpala te ako isti podmiri sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj odnosno prema jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave, kao vlasnicima prostora kao i režijske i sve druge dospjele obveze s osnova korištenja poslovnoga prostora (primjerice, naknadu za korištenje, troškove režija, komunalne naknade, pričuvu i druge obveze koje terete predmetni poslovni prostor) počevši od dana utvrđenja prava vlasništva u korist Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

U slučaju ako se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora ili radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ponudit će mu se sklapanje ugovora o zakupu ako sklopi sudsku ili izvansudsku nagodbu, ako jednokratno plati dospjelo dugovanje ili s društvom Državne nekretnine d.o.o., odnosno, jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave sklopi sporazum o obročnoj otplati dospjelog dugovanja na rok od najviše dvije godine, a po sklapanju ugovora o zakupu postupak će se obustaviti te je neposredni posjednik dužan snositi sve troškove postupka do obustave.

Neposrednom posjedniku ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu sa iznosom mjesečne zakupnine određenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju isti u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne

zakupnine koju je neposredni posjednik plaćao temeljem ranijeg ugovora o zakupu ili druge pravne osnove, u kojem slučaju će se iznos mjesečne zakupnine prema navedenoj pravnoj osnovi, a na isti način odredit će se i naknada za korištenje iz stavka 2. ovoga članka.

Također, a u slučaju ako neposredni posjednik iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanje ugovora o zakupu ne dostavi pisani prihvrat ponude društvu Državne nekretnine d.o.o., odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv neposrednog posjednika će se pokrenuti postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

Odredbu dodanog članka 6.b čini ranija odredba članka 39.a važećeg Zakona te je ista usklađena s izričajem Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.). Budući da se predmetna odredba sadržajno odnosi na sklapanje ugovora o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, ista će sada biti pozicionirana u dijelu Zakona koji se odnosi na zakup poslovnih prostora, a ne u dijelu koji se odnosi na prodaju poslovnih prostora, kako je bilo do sada u važećem Zakonu.

Uz članak 4.

Ovom odredbom propisuje se da je u slučaju kada je zakupnik uslijed radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnina će se umanjiti za 30 %.

Isto tako, ovom odredbom omogućava se produženje ugovora o zakupu zakupnicima poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a koji su prije isteka ugovora morali napustiti poslovne prostore zbog obnove zgrada od potresa, na način da se nakon obnove tih zgrada vrate u te poslovne prostore za vrijeme koje im je preostalo do isteka ugovora o zakupu, a u kojem razdoblju su bili onemogućeni koristiti prostore uslijed obnove.

Također, propisuje se da će se zakupniku obustavit plaćanje zakupnine za razdoblje u kojem nije mogao koristiti poslovni prostor za vrijeme obnove zgrade.

Odredbama ovoga članka omogućuje se i produženje ugovora gore navedenim zakupnicima u slučajevima iz članka 2. kojim se mijenja članak 6. stavci 7. i 8. važećeg Zakona.

Uz članak 5.

Ovim člankom se u članku 13. važećeg Zakona dodaje nova odredba kojom se propisuje kako, u slučaju izvođenja radova u svrhu uređenja prostora ili sniženja troškova energije i održavanja zakupodavac može razdoblje na koje je ugovoren zakup produžiti za onoliko vremena koliko su trajali radovi, pod uvjetom da su isti trajali duže od mjesec dana.

Također, mijenja se rok iz stavka 2. ovoga članka, na način da se propisuje da je zakupodavac dužan, najkasnije šest mjeseci prije početka radova iz stavka 1. ovoga članka, pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova i novoj visini zakupnine.

Uz članak 6.

Izmjenama članka 19. zabranjuje se zakupniku dati u podzakup, odnosno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.

Do sada se navedene zabrana u važećem Zakonu odnosila isključivo na poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, dok se sada zabrana davanja u podzakup odnosi i na poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Iznimno, ako se radi o kampovima, hotelima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave dopušteno je dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije.

Uz članak 7.

Ovim člankom uređuje se članak 33. Zakona, s obzirom na promjene u nadležnostima koje su nastale stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), kojim su poslovi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske povjereni društvu Državne nekretnine d. o. o., kao i s obzirom na drugačije uređenje postupka prodaje garaža i garažnih mjesta.

Uz članak 8.

Ovim člankom uređuje se članak 37. Zakona, s obzirom na promjene u nadležnostima koje su nastale stupanjem na snagu Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), kojim su poslovi upravljanja stanovima i poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske povjereni društvu Državne nekretnine d. o. o.

Uz članak 9.

Ovim člankom odredba se usklađuje s odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.).

Uz članak 10.

Ovim člankom odredba se usklađuje s odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.).

Uz članak 11.

Ovim člankom uređuje se prodaja garaže i garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na način da će se isto prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta kao i režijske i sve druge obveze

koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto (struja, voda, plin, pričuva, komunalna naknada i slično), a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala, odnosno pravnom sljedniku osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove.

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

Korisniku koji ne prihvati ponudu za kupnju garaže ili garažnog mjesta ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu na rok od pet godina, a ako odbije ponudu za kupnju i ponudu za sklapanje ugovora o zakupu, garažom ili garažnim mjestom raspolagat će se prodajom ili davanjem u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja garažu ili garažno mjesto koristi bez valjane pravne osnova, a pod uvjetom da u posjed garaže ili garažnog mjesta nije ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže ili garažna mjesta, a ukoliko ne pristane na sklapanje ugovora o zakupu i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto raspolagat će se prodajom ili davanjem u zakup putem javnog natječaja.

Uz članak 12.

Ovim člankom odredba se usklađuje s odredbama Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.) kojim se propisuje da su sredstva od davanja u najam i zakup tih nekretnine prihod Društva, dok se prihodi ostvareni od drugih raspolaganja tim nekretninama dijele na način da 10 % pripada Društvu, dok je 90 % prihod državnog proračuna Republike Hrvatske.

Uz članak 13.

Ovim člankom propisuje se rok za donošenje podzakonskih akta temeljem ovoga Zakona.

Uz članak 14.

Ovim člankom propisuje se da će se postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršiti prema odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona, dok će se iznimno ti postupci dovršiti prema odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započeti i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Također, ovim člankom propisuje se da će se postupci započeti na temelju odredbe članka 15. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 112/18.) dovršiti na temelju odredbe članka 6.a ovoga Zakona, a kojom se propisuje postupanje prema neposrednim posjednicima poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Naime, mogućnost dovršavanja započetih postupaka po odredbama Konačnog prijedloga zakona dana je iz razloga što su odredbe Konačnog prijedloga zakona u određenim dijelovima povoljnije od odredbi važećeg Zakona za zakupce i korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave te se stoga daje mogućnost strankama da zatraže primjenu ovoga Zakona na njihove započete postupke kako ne bi bile diskriminirane.

Slijedom navedenoga, omogućavanjem dovršavanja započetih postupaka po odredbama Konačnog prijedloga zakona, a u Ustavom Republike Hrvatske određenom okviru, omogućuje se ostvarenje javnog, odnosno društvenog interesa jednakog postupanja po zahtjevima zakupnika i korisnika poslovnih prostora, zbog čega je omogućeno povratno djelovanje ovih odredbi i ostvarivanje povoljnijeg prava, što je u skladu s člankom 90. stavkom 5. Ustava Republike Hrvatske.

Uz članak 15.

Odredbom ovoga članka propisuje se stupanje na snagu Zakona.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

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) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.
- (3) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.
- (4) Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.
- (5) Garaža je prostor za smještaj vozila.
- (6) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 6.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem.
- (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 i 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, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Republika Hrvatska kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s Republikom Hrvatskom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.
- (4) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine,

zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(5) Zakupnik iz stavka 3. i 4. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine, odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(6) Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka ili ako Ministarstvo državne imovine ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

(7) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ili 4. ovoga članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

(8) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(9) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne (regionalne) samouprave nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

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

(11) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

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

(13) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

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) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.
- (3) Ako se u slučaju iz stavka 1. ovoga članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.
- (4) Odredbe stavka 1. i 3. 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 poslane obavijesti dužan prostor predati u posjed.
- (4) U slučaju zlouporabe prava iz stavka 1. ovoga članka zakupodavac odgovara zakupniku za pretrpljenu štetu.

Članak 19.

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.
- (2) Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično), dok je poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave dopušteno dati u podzakup ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) samo ako je tako ugovoreno.
- (3) Iznimno, ako se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu Republike Hrvatske, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva državne imovine.
- (4) Na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ovoga Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora.

(5) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

(6) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 33.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, 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 Ministarstvo državne imovine i koji će se javno objaviti.

(2) Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovoga članka Ministarstvo državne imovine neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. ovoga članka podnose Ministarstvu državne imovine u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava 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. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

(5) Na popis poslovnih prostora iz stavka 4. ovoga članka jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. 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 odredbi 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 ili 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 Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i 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 za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se računava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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.

Članak 37.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Ministarstvu državne imovine, 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 Ministarstvo državne imovine, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba/predstavničko tijelo jedinice lokalne/područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

(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 Ministarstvo državne imovine te župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 39.a

Državne nekretnine d.o.o., osnovane na temelju odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, br. 94/13., 18/16. i 89/17. – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske), ovlaštene su, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, na temelju odredbi ovoga Zakona, sklapati ugovore o zakupu za poslovne prostore koji su vlasništvo Republike Hrvatske koji su im od tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom predani na upravljanje.

Članak 40.

Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je državnog proračuna Republike Hrvatske.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	Izvešće o provedenom savjetovanju s javnošću za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s Konačnim prijedlogom Zakona
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Svrha dokumenta	Izveščivanje javnosti o provedenom savjetovanju za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s Konačnim prijedlogom Zakona
Datum dokumenta	5. rujna 2024.
Verzija dokumenta	I.
Vrsta dokumenta	Izvešće
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s Konačnim prijedlogom Zakona
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	/
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	/
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	DA, Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora s Konačnim prijedlogom Zakona bio je objavljen u sustavu eSavjetovanja u trajanju od 15 dana u periodu od 16.7.2024. do 31.7.2024. te je poveznica na link bila objavljena na web stranici Ministarstva
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Vidjeti u prilogu

ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Vidjeti u prilogu
Primjedbe koje su prihvaćene	
Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba savjetovanja nije zahtijevala financijske troškove

Izvešće o provedenom savjetovanju - Savjetovanje s javnošću za Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, s Konačnim prijedlogom Zakona

Redni broj	Korisnik/Sekcija/Komentar	Odgovor
1	<p>HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA</p> <p>Poštovani, zahvaljujemo na prihvaćenim prijedlozima Hrvatske obrtničke komore i propisivanju mogućnosti produženja ugovora o zakupu zakupnicima s kojima je neposredno, bez javnog natječaja, sklopljen ugovor o zakupu, a koji u cijelosti ispunjavaju sve obveze iz ugovora. Nadalje, s obzirom na donošenje ovog Zakona po hitnom postupku, predlažemo da se pri budućim izmjenama omogući svim zakupnicima koji su u zakupu neprekidno 20 godina i u potpunosti ispunjavaju obveze iz ugovora o zakupu, da otkupe poslovni prostor od Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave po realnim tržišnim uvjetima. S poštovanjem, Hrvatska obrtnička komora</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Ne prihvaća se. Važećim Zakonom, članak 33. u vezi s člankom 2., omogućena je kupnja poslovnog prostora zakupnicima koji su u neposrednom posjedu najmanje pet godina, pod uvjetom da ispunjavaju u cijelosti obveze iz ugovora.</p>
2	<p>MARIO MARKOVIĆ PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</p> <p>Ovaj Zakon neće stvoriti cjelovit zakonski okvir za uređenje zakupnih odnosa, već naprotiv, ovim prijedlogom Zakona nije osigurana transparentnost informacija, a postoji i opasnost od pranja novca. U svezi toga Europski parlament i Vijeće Europske unije donijeli su odgovarajuće Uredbe kao npr. EU regulativa br. 596/2014, poznata kao Uredba o zlouporabi tržišta, odnosno puni naziv je „UREDBA (EU) br. 596/2014 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 16. travnja 2014. o zlouporabi tržišta (Uredba o zlouporabi tržišta) te stavljanju izvan snage Direktive 2003/6/EZ Europskog parlamenta i Vijeća i direktiva Komisije 2003/124/EZ, 2003/125/EZ i 2004/72/EZ“ (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=CELEX%3A32014R0596) uspostavlja zajednički regulatorni okvir za trgovanje na temelju povlaštenih informacija, nezakonito objavljivanje povlaštenih informacija i manipuliranje tržištem. Neki od ključnih elemenata ove uredbe uključuju uspostavljanje zajedničkog regulatornog okvira za trgovanje na temelju povlaštenih informacija, nezakonito objavljivanje povlaštenih informacija i manipuliranje tržištem (zlouporaba tržišta), kao i mjere za sprečavanje zlouporabe tržišta kako bi se osigurao</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Ne prihvaća se. Iz komentara nije razvidno koje odredbe ukazuju da nije osigurana transparentnost Prijedlog zakona, te se u cijelosti ne prihvaćaju neobrazloženi navodi podnositelja kako je Prijedlog zakona u suprotnosti s Uredbama i Direktivama EU koje se navode u komentaru.</p>

integritet financijskih tržišta unutar Unije te povećala zaštita ulagatelja i povjerenje u ta tržišta. Važno je napomenuti da se ova uredba izravno primjenjuje u svim članicama EU, uključujući Republiku Hrvatsku, bez potrebe za dodatnim prenošenjem u nacionalno zakonodavstvo. Iako navedena Uredba ne sadrži specifične odredbe koje se izričito odnose na trgovanje nekretninama ona postavlja opći okvir za sprječavanje zloupotrebe tržišta, uključujući zloupotrebu povlaštenih informacija i manipulaciju tržištem, koji se može primijeniti na sve vrste financijskih instrumenata, uključujući one povezane s nekretninama. Neke od ključnih odredbi Uredbe koje se mogu primijeniti na trgovanje nekretninama i koje su osmišljene u cilju osiguranja integriteta financijskih tržišta i zaštite investitora od nepoštenih praksi koje mogu narušiti tržišne uvjete i pravednost trgovanja uključuju: - povlaštene informacije (povlaštene informacije su informacije koje su precizne prirode, koje nisu javno objavljene, a koje se izravno ili neizravno odnose na jednog ili više izdavatelja financijskih instrumenata ili na jedan ili više financijskih instrumenata, a koje bi, ako bi bile objavljene, vjerojatno imale značajan učinak na cijene tih financijskih instrumenata - članak 7); - trgovanje na temelju povlaštenih informacija (osobe koje posjeduju povlaštene informacije ne smiju koristiti te informacije za stjecanje ili otuđivanje financijskih instrumenata na koje se te informacije odnose - članak 8); - manipuliranje tržištem (manipulacija tržištem uključuje aktivnosti koje daju lažne ili obmanjujuće signale o ponudi, potražnji ili cijeni financijskih instrumenata ili koje osiguravaju cijene na neprirodnoj ili umjetnoj razini - članak 12); - zabrana manipuliranja tržištem (osoba ne smije manipulirati niti pokušati manipulirati tržištem - članak 15). - sprječavanje i otkrivanje zlouporabe tržišta (osobe koje profesionalno organiziraju transakcije u financijskim instrumentima moraju bez odgode prijaviti sumnjive transakcije nadležnom tijelu - članak 16). - objavljivanje povlaštenih informacija (izdavatelji financijskih instrumenata moraju što je prije moguće obavijestiti javnost o povlaštenim informacijama koje se izravno odnose na te izdavatelje - članak 17); - popisi upućenih osoba (izdavatelji moraju voditi popise osoba koje imaju pristup povlaštenim informacijama. Ovi popisi su važan alat za nadležna tijela pri istraživanju mogućih zloupotreba tržišta - članak 18) Sankcije za kršenje prethodno navedenih odredbi određene su u Direktivi čiji je puni naziv DIREKTIVA 2014/57/EU EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 16. travnja 2014. o kaznenopravnim sankcijama za zlouporabu tržišta (Direktiva o zlouporabi tržišta). (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/ALL/?uri=CELEX%3A32014L0057>) Osim na potencijalnu opasnost zloupotrebe povlaštenih informacija, skrećem pozornost i na potencijalnu opasnost od pranja novca, koje je također regulirano na razini Europske unije kroz nekoliko ključnih direktiva, a koje su također osmišljene kako bi se spriječile financijske kriminalne aktivnosti i zaštitio integritet financijskog sustava EU-a. Ključne Direktive su: - Direktiva (EU) 2015/849 koja se odnosi na sprječavanje korištenja financijskog sustava za pranje novca i financiranje

terorizma, a uvodi strože zahtjeve za dubinsku analizu stranke, posebno za nekretninske transakcije te proširuje opseg obveznika na posrednike u prometu nekretnina i uvodi obvezu prikupljanja i prijavljivanja podataka o stvarnim vlasnicima pravnih subjekata. - Direktiva (EU) 2018/843 koja proširuje obveze za subjekte koji se bave virtualnim valutama i umjetninama, ali i dalje se primjenjuje na posrednike u prometu nekretnina, poboljšava transparentnost stvarnog vlasništva, uvodi obvezu prikupljanja podataka o klijentima iz visokorizičnih trećih zemalja te povećava suradnju između financijsko-obavještajnih jedinica (FIUs) unutar EU. Navedene Direktive preuzete su u hrvatsko zakonodavstvo Zakonom o izmjenama i dopunama zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma („Narodne novine br. 39/2019) Postoji i Direktiva čiji je puni naziv „DIREKTIVA (EU) 2018/1673 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA od 23. listopada 2018. o borbi protiv pranja novca kaznenopravnim sredstvima“ (https://eur-lex.europa.eu/legal-content/HR/TXT/?uri=CELEX%3A32018L1673#ntr20-L_2018284HR.01002201-E0020) koja definira i harmonizira kaznena djela povezana s pranjem novca diljem EU, uvodi strože kazne za pravne osobe uključene u pranje novca te osigurava da sve članice EU imaju jedinstvene minimalne standarde za sprječavanje pranja novca. Nadalje skrećem pozornost na odredbe Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“ br. 155/2023) Načelo odgovornosti Članak 5. Načelo odgovornosti osigurava se propisivanjem ovlasti i dužnosti pojedinih nositelja funkcija upravljanja i raspolaganja nekretninama i pokretninama, nadzorom nad upravljanjem državnom imovinom, izvješćivanjem o postignutim ciljevima i učincima upravljanja i raspolaganja i poduzimanjem mjera protiv nositelja funkcija koji ne postupaju sukladno propisima. Načelo javnosti Članak 6. Načelo javnosti upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske osigurava se propisivanjem preglednih pravila i kriterija upravljanja u propisima i drugim aktima koji se donose na temelju ovoga Zakona te njihovom javnom objavom, određivanjem ciljeva upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u Strategiji upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Godišnjem planu upravljanja nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, redovitim upoznavanjem javnosti s aktivnostima tijela koja upravljaju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i javnom objavom odluka o upravljanju. Načelo učinkovitosti Članak 7. Nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske upravlja se učinkovito radi ostvarivanja gospodarskih, infrastrukturnih, socijalnih i drugih javnih ciljeva Republike Hrvatske. Načelo predvidljivosti Članak 8. (1) Upravljanje nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske mora biti predvidljivo za suvlasnike i nositelje drugih stvarnih prava na nekretninama i pokretninama. (2) Predvidljivost upravljanja i raspolaganja nekretninama i

<p>pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ostvaruje se načelno jednakim postupanjem u istim ili sličnim slučajevima. Zaključno, regulacija sprječavanja pranja novca i zloupotrebe povlaštenih informacija u Europskoj uniji je sveobuhvatna i sve stroža. Pravne i fizičke osobe koje su povezane sa prometom nekretnina moraju ovog biti svjesne te poduzimati odgovarajuće mjere u cilju usklađivanja sa pravnim okvirima.</p>	
<p>3 PRIJATELJI GACKE PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA, S KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA, IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU</p> <p>Ovaj zakon je NETRANSSPARENTAN čime se čini šteta građanima ove države, državnoj riznici te proraračunima jedinicama lokalne i regionalne samouprave. Svi oglasi, ponude, postignute cijene zakupa i prodaje bi trebali biti javno i jednostavno dostupni. Već godinama pišem komentar na ovaj i srodne mu zakone gdje upućujem kako je potrebno uspostaviti mrežne stranice npr. drzavnaimovina.hr gdje bi bio preglednik preko kojeg bi se moglo prostorno pretraživati nekretnine i raspisane natječajne, a posebno tražilica po mjestima i ulicama. Time bi potencijalni kupci mogli tražiti i sudjelovati u natječajima, a čime bi se višestruko podigla cijena tih nekretnina. Natječajni bi trebali biti oglašeni najmanje 3 mjeseca za zakup, a 6 mjeseci za kupnju. Iako mi se putem ovih savjetovanja svaki put odgovara kako će se uspostaviti pregledna baza i kako se na tome radi i tako već 10 godina, zbog čega se posljedično npr. u Zagrebu kupuju državni stanovi u užem i širem centru po 300 eura od države, dok bi se predloženim transparentnim postupkom uprihodilo barem 10 puta više. Dakle, dodate još jedan članak koji glasi; sve nekretnine u vlasništvu države će biti izlistane na mrežnoj stranici... putem baze podataka i prostornog preglednika, ponuđene nekretnine za zakup će biti dostupne 4 mjeseca, a prodaju 7 mjeseci te će se na tim stranicama identifikacijskom prijavom moći davati ponude do isteka roka, a koji će se produživati za 15 min od zadnje dostavljene ponude čiji iznos će biti vidljiv od trenutka ponude. (ukoliko se netko pita kakva je identifikacijska prijava, to može biti ista ova s kojom se morate prijaviti na ova javna savjetovanja, dakle sve je jednostavno rješivo ako se želi brinuti o državi, njenim građanima te njihovom ostanku u ovoj državi).</p>	<p>Nije prihvaćen</p> <p>Ne prihvaća se. Netočno je da su postupci davanja u zakup i prodaje nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske netransparentni, jer su svi javni natječajni dostupni putem mrežnih stranica Ministarstva i društva Državne nekretnine d. o. o., a ujedno se isti objavljuju u skraćenom obliku i u dnevnim listovima te na mrežnim stranicama Hrvatske gospodarske komore. Posebno se ističe kako na otvaranju ponudu za nekretnine koje su predmetom javnog natječaja može nazočiti i javnost, a ne samo podnositelji ponuda. Nadalje, ističemo kako je člankom 6. stavkom 9. važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora određeno da se postupak i uvjeti natječaja za zakup poslovnog prostora određuju sukladno odluci ministarstva, županijske skupštine ili gradskog vijeća, a isto je propisano i u izmijenjenom članku 6. stavku 2. Prijedloga Zakona. Sukladno tome, Odlukom Ministarstva o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34, od 1. lipnja 2023. uređen je postupak provedbe javnog natječaja za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske te je ista dostupna na mrežnim stranicama Ministarstva i društva Državne nekretnine d.o.o.</p>

4	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 1. Prijedlog izmjene Nacrta jest: Kriteriji jedinice lokalne samouprave su kriteriji za određivanje visine početne zakupnine za poslovne prostore koje općim aktom utvrdi jedinica lokalne samouprave za poslovne prostore u svom vlasništvu, a ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.“ Obrazloženje: Iz daljnjeg teksta Izmjena i dopuna ZZKPP razvidno je da se kod pitanja obnove ugovora i sklapanja novih ugovora o zakupu isto regulira pozivom na visinu početne cijene zakupnine sukladno općim aktima Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave stoga, ukoliko cilj jest jasnije tumačenje odredbi zakona predlažemo u tekst odredbe, kako je ranije navedeno dodati riječ “početne“.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Navedene kriterije primjenjuju jedinice lokalne samouprave i u slučaju kada neposredno sklapaju ugovor o zakupu, stoga se isti mogu primijeniti i prilikom eventualnog produženja ugovora.</p>
5	<p>JELENA MUHOBERAC IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. Poštovani, u ime Grada Dubrovnika predlaže se nedvojbeno urediti odredbu sadržanu u stavku 7. članka 2. predmetnog Prijedloga Zakona u dijelu gdje je propisana mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina budući smatramo da predloženim nije jasno je li za propisanu mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina potrebno zaključiti novi ugovor o zakupu ili je ista odredba sastavni dio inicijalnog ugovora na određeno vrijeme od najduže deset godina, pa samim time zakupni odnos traje na temelju inicijalnog ugovora na određeno vrijeme od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina?</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Uvidom u predloženu odredbu jasno je kako se ugovor može produžiti za deset godina, a nakon proteka deset godina će se zakupodavac ponovno odlučiti da li se radi poslovnom prostoru kojim će raspolagati na drugačiji način ili će zakupnik koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora isti produžiti na daljnjih deset godina. Naime, odredba o produženju ne može biti sastavni dio inicijalnog ugovora jer zakupodavac nakon proteka roka od deset godina može odlučiti da će poslovnim prostorom raspolagati na drugačiji način.</p>
6	<p>HP - HRVATSKA POŠTA D.D. IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. Predlaže se preciznije urediti odredbu sadržanu u stavku 15. članka 2. predmetnog Prijedloga Zakona na način da se propiše koji je to odgovarajući način na koji se odredbe članka primjenjuju i na poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske. Naime, dvojbeno je da li se iznimke od obveze provođenja natječaja kod nastavka poslovnog odnosa sa zakupnikom koji se već nalazi u poslovnom prostoru primjenjuju i ako je zakupodavac pravna osoba iz stavka 15. članka 2. ovog Prijedloga Zakona.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Odredbu nije potrebno preciznije urediti, budući da iz iste jasno proizlazi kako se sve odredbe navedenog članka, a što onda svakako podrazumijeva i odredbe iz stavaka 7. i 8. o mogućem produženju ugovora o zakupu, na odgovarajući način primjenjuju i na pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.</p>

7	<p>HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. Poštovani, u izmijenjenom članku 6. brisati stavke 10. i 11. Obrazloženje: Protivimo se propisivanju jednostrane izmjene zakupnine i to samo ako je novo određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru. Zakupnina predstavlja činidbu koja, sukladno Zakonu o obveznim odnosima, mora biti određena ili određiva, u suprotnom je ugovor ništetan. Zakupnina je bitan sastojak ugovora o zakupu koji prilikom sklapanja treba sadržavati iznos mjesečne zakupnine te pretpostavke i način izmjene zakupnine. Predloženim odredbama uvodi se pravna nesigurnost na štetu zakupnika kojem prijete neograničeno povećanje zakupnine te raskid ugovora bez prava na naknadu štete, stoga tražimo brisanje ovih odredbi. S poštovanjem, Hrvatska obrtnička komora</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Jedinice lokalne samouprave određuju visinu zakupnine svojim općim aktima, a obzirom se ovim Prijedlogom Zakona omogućuje sklapanje ugovora o zakupu na razdoblje od deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih deset godina, nije realno za očekivati da u tako dugom razdoblju jedinice lokalne samouprave neće promijeniti svoje kriterije. Također, pojedine jedinice lokalne samouprave, u svojim su općim aktima, već predvidjele povećanje iznosa zakupnine ukoliko dođe do promjene kriterija za određivanje visine zakupnine. Nadalje, netočno je kako je navedena odredba protivna Zakonu o obveznim odnosima, obzirom je tako određena visina „odrediva“ u smislu članka 272. navedenog Zakona, jer će se ista odrediti u skladu s općim aktom jedinice lokalne samouprave koji se javno objavljuje. Uz navedeno ističe se kako je odredbom stavka 10. jasno određeno kako će usklađenje nastupiti prvog dana slijedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija.</p>
8	<p>MARIO MARKOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. U uvodnom dijelu kao komentar na poglavlje IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU napisao sam da ovaj Zakon neće stvoriti cjelovit zakonski okvir za uređenje zakupnih odnosa, već naprotiv, ovim prijedlogom Zakona nije osigurana transparentnost informacija, a postoji i opasnost od pranja novca. U konačnici, ovaj zakonski prijedlog zahtijeva pažljivo razmatranje kako bi se osigurala pravičnost, transparentnost i zakonitost u procesu zakupa poslovnog prostora. Smatram da ovaj prijedlog članka 6. nije dobar iz više razloga: - kao i tekst trenutno važećeg članka 6. sadrži odredbe, odnosno iznimke od javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, što može dovesti do nedostatka transparentnosti i potencijalne zloupotrebe u procesu dodjele zakupa. - iako bih kao branitelj trebao pozdraviti odredbu stavka 5., odnosno pravo prednosti za branitelje, smatram da pravo prednosti za hrvatske branitelje i njihove obitelji može dovesti do neravnoteže i diskriminacije u korist određene skupine ljudi, jer Ustav Republike Hrvatske garantira jednakost svim građanima pred zakonom. Stoga predlažem brisanje stavka 5. - određivanje visine zakupnine prema kriterijima lokalne samouprave može biti subjektivno i posljedično može otvoriti prostor za korupciju. - u stavku 13. određuje se da je ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan, što može stvoriti pravnu nesigurnost i komplikacije u slučaju spora.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Iznimke propisane u članku 6. odnose se isključivo na zakupnike odnosno korisnike koji objavljuju djelatnost u poslovnim prostorima, mnogi od njih već dugi niz godina i koji uredno ispunjavaju sve obveze, stoga je gospodarski opravdano da ti zakupnici nastave poslovanje odnosno obavljanje djelatnosti u navedenim prostorima kako bi mogli planirati svoje poslovne aktivnosti. U odnosu na primjedbu uz stavak 5. ovoga članka, ističe se kako je ta odredba prenesena iz važeće odredbe članka 6. stavka 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te je ista usklađena za Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji. Nadalje, a vezano za primjedbu uz stavak 13. ističe se kako se primjenom kriterija jedinica lokalne samouprave osigurava ujednačenost postupanja pri određivanju visine zakupnine, neovisno o tome da li je zakupodavac Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave, a kriteriji jedinica lokalne samouprave donose se u obliku općeg akta sukladno odredbama zakona kojim se uređuje lokalna i područna samouprava i javno se objavljuje.</p>
9	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. Prijedlozi izmjene Nacrta jesu: stavak 6. „Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. U odnosu na primjedbu odnoseću na članak 6. stavak 6. Prijedloga Zakona ističe se da je ova odredba usuglašena s primjedbama Ministarstva financija, a koje je tražilo da se u ovoj odredbi izuzmu pravne osobe u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske obzirom da se radi o sklapanju ugovora o zakupu koji ne bi bili po tržišnim uvjetima, zbog čega smatraju da bi sklapanje takvog ugovora za pravne</p>

Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima jedinice lokalne samouprave prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.“ Obrazloženje: Dosadašnje zakonsko rješenje iz članka 6. stavak 2. propisuje kao iznimku od provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora sklapanje ugovora o zakupu koji sklapaju RH ili JLP (R)S sa pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH ili JLP(R)S – poradi čega je sada tekst Nacrta da se radi o pravnim osobama u isključivom vlasništvu je nejasno, odnosno nije poznat razlog za ovakvu zakonsku odredbu. Bez riječi „pretežitom“ imamo situacije da i pravne osobe u 90% vlasništvu RH ili JLP(R)S moraju sudjelovati u javnom natječaju zazakup poslovnog prostora u vlasništvu svojih vlasnika/osnivača. stavak 7. „Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru koji je Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave potreban za obavljanje njegove djelatnosti ili s kojim namjerava raspolagati na drugačiji način, Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora dati najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže 10 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu kada je iznos zakupnine koju će ponuditi zakupniku jednak ili veći od iznosa sukladnog kriteriju jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru. U slučajevima kada je iznos ugovorene zakupnine manji od kriterija jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru, također se može ponuditi obnova ugovora o zakupu pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine na iznos koji je jednak kriteriju jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju obavlja. Ugovor o zakupu može se obnoviti u slučaju kada je zakupnik u zakupu poslovnog prostora temeljem ugovora sklopljenog na temelju javnog natječaja, neovisno o tome kada je takav ugovor sklopljen i je li nakon toga ugovora bilo produženja trajanja zakupa.“ stavak 8. „Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru koji je Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave potreban za obavljanje njegove djelatnosti ili s kojim namjerava raspolagati na drugačiji način, Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora kojemu je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed ponudi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od

osobe koje nisu u isključivom vlasništvu Republike Hrvatsko značilo dovođenje u neravnopravan položaj drugih dioničara ili imatelja udjela. U odnosu na navode vezane uz stavke 7. i 8. ovoga članka smatramo kako nije potrebno dodatno urediti predmetni stavak, budući da je iz istog vidljivo kako su dani prijedlozi produženja ugovora u cijelosti sadržani i proizlaze iz stipulacije odredbe stavaka 7. i 8. ovoga članka. U odnosu na primjedbe uz stavak 10. ovoga članka ističe se kako svaka jedinica lokalne samouprave može odlučiti da neće izmijeniti svoje kriterije, odnosno može samostalno odabrati trenutak koji smatra pogodnim za izmjenu kriterija, a pri čemu je za očekivati da svaka jedinica lokalne samouprave prije izmjene kriterija provede odgovarajući analizu učinka vodeći računa o interesima gospodarstvenika. Posebno se ističe kako se prema izmijenjenim odredbama članka 6. Prijedloga Zakona omogućuje sklapanje ugovora na razdoblje od deset godina uz mogućnost produženja na daljnjih deset godina, uslijed čega je za očekivati da će se imajući u vidu i stanje na tržištu te položaj gospodarstvenika, izmijeniti kriteriji kroz tako dugo razdoblje. Nadalje, u odnosu na primjedbe uz stavak 12. ovoga članka ističe se kako je netočno da se zakupnici garaža dovode u nepovoljniji položaj od zakupnika ostalih poslovnih prostora, obzirom je člankom 39.a Prijedloga Zakona propisan postupak kupoprodaje garaža i garažnih mjesta, a koji postupak je puno jednostavniji od postupka kupoprodaje drugih poslovnih prostora uređen člankom 33. važećeg Zakona.

najduže 10 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u ranijem ugovoru o zakupu kada je iznos zakupnine koju će ponuditi zakupniku jednak ili veći od iznosa sukladnog kriteriju jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru. U slučajevima kada je iznos ugovorene zakupnine manji od kriterija jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru, također se može ponuditi obnova ugovora o zakupu pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine na iznos koji je jednak kriteriju jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju obavlja. **Obrazloženje:** stavak 7. i 8. nacрта su zapravo vraćanje na zakonsko rješenje koje je bilo na snazi do 01.01.2019. god. – odnosno odustaje se od principa ekonomski opravdane obnove ugovora o zakupu koja je uvedena Izmjenama i dopunama ZZKPP NN br. 112/18. Predloženim tekstom izmjena osigurava se jednakost u postupanju jer je odredba kako je predlaže Grad Rijeka razumnija za primjenu. **stavak 10. - predlaže se brisati** **Obrazloženje:** Zakupnici poslovnih prostora jesu gospodarski subjekti – poduzetnici koji sudjeluju u gospodarskom životu kako Republike Hrvatske tako i jedinica lokalne područne (regionalne) samouprave. Poduzetnici upravo i ulaze u zakupodavne odnose sa RH i JLP(R)S kako bi mogli računati na pouzdanog ugovornog partnera i izraditi svoj poslovni plan na temelju ugovorenih parametara – vrijeme trajanja ugovora, ugovorena cijena, djelatnost koja se u poslovnom prostoru obavlja. Predložena izmjena (za koju nije dano posebno obrazloženje od strane zakupodavca) uvodi element nesigurnosti, otvara vrata manipulaciji u strogo formalnom postupku koji jest postupak sklapanja i izvršavanja ugovora o zakupu. Ovakva odredba znači i mogućnost i 100% povećanja cijene na što poduzetnik nema nikakvog utjecaja, jedini efekt koji ovako zakonsko rješenje može imati jest odvratajući učinak na interes privatnih poduzetnika u sklapanju ugovora s RH odnosno JLP(R)S. - **stavak 12. - predlaže se brisati** **Obrazloženje:** Članak 2. stavak 2. ZZKPP - definirano je da se poslovnim prostorom smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, nije razvidno poradi čega se zakupnici poslovnih prostora garaža dovode u nepovoljniji položaj od svih drugih zakupnika poslovnih prostora. Predlaže se brisanje navedenog stavka kako bi se odredbe o obnovi ugovora o zakupu mogle jednako primijeniti na sve zakupnike.

10 **RANKICA BENC**

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2.

Radi otklanjanja dvojbi u praksi o tome što znači "pretežito vlasništvo" u pravi stavak dodaje se rečenica: "U smislu ovog Zakona smatra se da je pravna osoba u pretežitom vlasništvu Republike Hrvatska ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ako one imaju polovicu ili više udjela, dionica, osnivačkih prava, kao i ako imaju, bez obzira na broj udjela, dionica, osnivačkih prava, polovicu ili više glasova u tijelu koje odlučuje o donošenju ili izmjeni osnivačkog akta pravne osobe.."

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. Pojam „pretežito vlasništvo“ koristi na isti način kao i u važećem Zakonu.

11	<p>FRAN KUŠETA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 2. Nije ponuđen u obrazloženju zakona nikakav razlog za stavak 12. ovog članka. Zašto se te odredbe ne odnose na ugovore o zakupu garaža? Ne vidim niti jedan dobar razlog za to. Dodatno, ako se već iz nekog razloga garaže isključuju, zakupnicima garaža trebalo bi omogućiti da na neki način imaju pravo prvenstva prilikom novog javnog natječaja. Primjerice, moglo bi se predvidjeti da postojeći zakupnik ima pravo prihvatiti sklapanje novog ugovora o zakupu po najvišoj ponuđenoj zakupnini na javnom natječaju.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Prijedlogom Zakona neposrednim posjednicima garaža se u članku 39a. omogućuje jednostavniji postupak neposredne kupnje garaža i garažnih mjesta, budući da je u praksi utvrđen veći interes za sklapanje ugovora o kupoprodaji, nego za sklapanjem ugovora o zakupu.</p>
12	<p>HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 3. Potrebno uskladiti sa čl. 30. ZZKPP kojim je propisano da zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora, u kojem slučaju treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Članak 3. Prijedloga Zakona nije suprotan odredbi članka 30. važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, jer je iz članka 30. razvidno kako novi vlasnik stupa u navedeni pravni odnos samo ukoliko je pravo vlasništva stečeno kupoprodajom ili drugim pravnim poslom sklopljenim sa zakupodavcem, stoga istim nije bilo u potpunosti uređeno postupanje kada Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave bude utvrđena vlasnikom na temelju druge pravne osnove koja se ne temelji na odnosu sa zakupodavcem.</p>
13	<p>MARIO MARKOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 3. kao i prethodni članak i u prijedlogu članka 6.a ima nekoliko spornih odredbi, kao npr.: - neposrednim posjednicima poslovnog prostora omogućava se za zakup bez javnog natječaja, što može dovesti do netransparentnosti i potencijalne diskriminacije u korist određenih osoba. - određivanje visine zakupnine prema kriterijima lokalne samouprave može biti subjektivno i posljedično može otvoriti prostor za korupciju. - iznimke od javnog natječaja za zakup poslovnog prostora mogu dovesti do nedostatka transparentnosti i potencijalne zloupotrebe u procesu dodjele zakupa.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Podnositelju je odgovoreno uz primjedbu na članak 2. Prijedloga Zakona.</p>

14	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 3. - predlaže se brisati članak 6a. Obrazloženje: Članak 30. ZZKPP određuje – Zakup ne prestaje kada treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnog prostora. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca. Iz navedenog razvidno je postupanje kada RH ili JLP(R)S stekne pravo vlasništva određenog poslovnog prostora, ugovor o zakupu se nastavlja – neovisno o promjeni vlasnika poslovnog prostora. Napominjemo da su upravo Grad Rijeka i RH sklopili sporazum o međusobnom priznavanju prava vlasništva nad poslovnim prostorima, zakupnici poslovnih prostora na kojima je na naveden način utvrđeno vlasništvo RH odnosno JLP(R)S nastavili su sa zakupom prostora samo je zakupodavac promijenjen. Nadalje, pojam neposredan posjednik uveden je u ZZKPP posljednjim izmjenama – članak 15. i tada su neposredni posjednici definirani kao sve osobe koje na dan stupanja na snagu Zakona (01.01.2019) nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora, a nemaju sa RH ili JLP(R)S sklopljen ugovor o zakupu. Utvrđeno je da isti imaju rok do 30.lipnja 2019. obratiti se Ministarstvu državne imovine ili JLP (R)S i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu. Iz navedenog, razvidno je da su neposredni posjednici imali priliku regulirati svoj status i da je prilika (rok) za navedeno istekao 30.06.2019. god. Ukoliko RH nije postupila po zahtjevima neposrednih posjednika onda predlažemo da se stipulira odredba Zakona samo za RH. JLP(R)S kao što je Grad Rijeka su tada sklopile ugovore s neposrednim posjednicima i isti su već bili i na javnom natječaju jer je istekao rok od 5 godina od sklapanja ugovora.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Netočno je da novi vlasnik stupa u pravni položaj zakupodavca temeljem ranije sklopljenog ugovora o zakupu, odnosno da se pravni odnos uvijek nastavlja, jer je iz članka 30. važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora razvidno kako novi vlasnik stupa u navedeni pravni odnos samo ukoliko je pravo vlasništva stečeno kupoprodajom ili drugim pravnim poslom sklopljenim sa zakupodavcem, stoga istim nije bilo u potpunosti uređeno postupanje kada Republika Hrvatska ili jedinica lokalne samouprave bude utvrđena vlasnikom na temelju druge pravne osnove koja se ne temelji na odnosu sa zakupodavcem. Nadalje, točno je da je pojam neposrednog posjednika uveden izmjenama Zakona iz 2018. godine, kao i da je rok za sklapanje ugovora s neposrednim posjednicima temeljem tog Zakona istekao, međutim, navedeno ne znači da su druge jedinice lokalne samouprave regulirale odnos s neposrednim posjednicima, a pored toga, zbog kontinuiranog stjecanja novih prostora temeljem različitih pravnih osnova, a ne samo postupaka povrata oduzete imovine, potrebno je regulirati odnose sa zatečenim neposrednim posjednicima.</p>
----	---	--

15	<p>FRAN KUŠETA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 3. Prilikom prijenosa vlasništva garaža u Gradu Zagrebu s Grada Zagreba na Republiku Hrvatsku Državne nekretnine d.o.o. tražile su od zakupnika da potpisuju nove ugovore o zakupu pod bitno istim uvjetima kao i stare uz obrazloženje kako se radi o unificiranju ugovora o zakupu. Iz stavka 1. i riječi "i koji taj prostor koristi na temelju valjane pravne osnove odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom" proizlazi da takve osobe neće imati mogućnost iskoristiti stavak 1. za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od pet godina. To dovodi do arbitrarne nejednakosti između zakupnika, štoviše one koji su državi na neki način izašli u susret kažnjava nemogućnošću sklapanja novog ugovora o zakupu. Predlažem u stavku 1. izbaci riječi "odnosno ugovora o zakupu sklopljenog s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem" kako bi i opisana kategorija osoba bila uključena u mogućnosti iz stavka 1. ili barem pobrisati riječ "ranijim". Također riječi "može ponuditi" ukazuju na slobodnu ocjenu koje nadležno tijelo donosi prilikom odlučivanja hoće li ili neće ponuditi određeni poslovni prostor u zakup neposrednom posjedniku. S obzirom da je cijeli stavak uvjetovan "Pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave ima namjeru raspolagati na drugačiji način", mislim da je takva slobodna ocjena preširoka i predlažem ju preurediti na način da nadležno tijelo "može ponuditi", ali i da "će zahtjev neposrednog posjednika ponuditi". Prema tome, ako nadležno tijelo želi samoinicijativno ponuditi sklapanje novog ugovora to može (ali ne mora) učiniti, ali ako neposredni posjednik želi sklopiti takav ugovor nadležno tijelo dužno ga je ponuditi pod uvjetima i na način opisan u ovom članku. Time bi se povećala izvjesnost sklapanja ugovora o zakupu, što bi bitno olakšalo poslovno planiranje zakupnika, kao i smanjilo mogućnost arbitrabilnog postupanja nadležnih tijela koja bi bez ikakvih kriterija u nekim slučajevima nudila sklapanje takvih ugovora, a u drugima ne.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Naime, upravo je izmjenom članka 6. stavka 7. sadržanoj u članku 2. Prijedloga zakona uređena situacija koju podnositelj navodi na način da je omogućeno sklapanje ugovora o zakupu sa zakupnikom koji poslovni prostor koristi na temelju valjanog ugovora o zakupu s Gradom Zagrebom, jer će Republika Hrvatska nakon što sa zakupnikom sklopi ugovor na temelju članka 6.a., moći takav ugovor i produžiti za najduže deset godina uz mogućnost produljenja za najduže deset godina, a čime će se poduzetnicima omogućiti da dugoročnije planiraju svoje poslovne aktivnosti. Ne prihvaća se prijedlog jer postoje poslovni prostori koji su potrebni Republici Hrvatskoj i jedinicama lokalne samouprave za smještaj tijela odnosno za obrazovne, kulturne i druge djelatnosti jer se radi o djelatnostima koji su od interesa za sve građane, a ne samo za pojedine skupine.</p>
16	<p>HRVATSKA OBRTNIČKA KOMORA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 4. U izmijenjenom čl. 12., stavku 3. Iza riječi „umanjenu za 30%“ predlažemo dodati riječi: „ili više ako za to postoje objektivne okolnosti“. Obrazloženje: Nejasno je zašto se Predlagatelj odlučio na umanjenje zakupnine za 30% u slučaju ograničenosti obavljanja djelatnosti. Za slučajeve većeg ograničenja obavljanja djelatnosti predlažemo veće umanjenje zakupnine.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Navedenu izmjenu u članku 12. stavka 3. Zakona predložila je Hrvatska udruga poslodavaca, koja je tražila da se zakupnina umanjuje za iznos pada prometa u odnosu na isti mjesec prošle godine ili ako nije primjenjivo onda se zakupnina umanjuje za 30%, a koji prijedlog je prihvaćen na način da je propisano umanjenje zakupnine za 30%.</p>

17	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 4. Prijedlog izmjena jest: - predlaže se brisati predloženu izmjenu i ostaviti dosadašnje zakonsko rješenje Obrazloženje: Praksa je utvrdila da je bilo potrebno zbog opsega izvođenja radova na javnim površinama kao i kod radova na zajedničkim dijelovima zgrade ili u slučaju radova koje su obveza zakupodavca umanjiti cijenu zakupnine u rasponu do 50% što se utvrđuje za svaki slučaj posebno uzimajući u obzir objektivne okolnosti svakog pojedinog slučaja.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Navedenu izmjenu u članku 12. stavka 3. Zakona predložila je Hrvatska udruga poslodavaca, koja je tražila da se zakupnina se umanjuje za iznos pada prometa u odnosu na isti mjesec prošle godine ili ako nije primjenjivo onda se zakupnina umanjuje za 30%, koji prijedlog je prihvaćen na način da je propisano umanjjenje zakupnine za 30%.</p>
18	<p>MARIO MARKOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 6. U stavku 1. treba isključiti mogućnost ugovorne dozvole podzakup te u tom smislu predlažem da stavak 1. glasi: „(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim iznimno“</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Odredbom članka 19. stavka 1. Zakona određeno je da se poslovni prostor ne može dati u podzakup, osim iznimno ako ugovorne strane ne odrede drugačije u ugovoru o zakupu. Zabrana davanja u podzakup određena je za poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ali se takva zabrana ne može nametnuti fizičkim i pravnim osobama koje su vlasnici poslovnog prostora.</p>
19	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 6. Prijedlog izmjena jest: „(3) Iznimno, ako se radi o kampovima ili hotelima u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, dio nekretnine može se dati u podzakup, osim ako posebnim zakonom nije propisano drukčije. Iznimno se može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za: - postavu bankomata pod uvjetom da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, neovisno o broju bankomata, - obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini“ Obrazloženje: Grad Rijeka pozdravlja zabranu podzakup poslovnih prostora, no dosadašnja praksa upravljanja poslovnim prostorima pokazala je nužnost omogućivanja iznimki i to u slučajevima kada na određenom području nema banke a lokalnom stanovništvu je potrebno osigurati bankomat – ovakvim uređenjem osigurava se i dodatan prihod proračunu. Nadalje, PGŽ pa tako i Grad Rijeka na svome području ima veliki broj tzv. makrocentara koji su bili u zakupu Doma zdravlja koji je onda ordinacije u sklopu makrocentara davao u koncesiju obiteljskim liječnicima, pedijatrima i sl. Promjenom zakona i ukidanjem koncesionara nametnula se potreba da se i dalje osigura liječnička skrb, kroz mrežu liječničkih ordinacija ali je za navedeno potrebno omogućiti da podzakup za upravljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Nema potrebe da se za bankomate sa zakupnikom sklapa ugovor o podzakup, jer je prostor bankomata odvojen od prostora koji koristi zakupnik stoga je zakupodavac ovlašten, putem javnog natječaja, sa bankom sklopiti ugovor o zakupu za prostor bankomata. Nejasan je dio primjedbe koji se odnosi na tzv. makrocentre, ali ukoliko su Primorsko-goranska županija i Grad Rijeka osnovane makrocentre dali na upravljanje Domovima zdravlja, onda su oni ovlašteni za pojedine poslovne prostore sklapati ugovore o zakupu sa liječnicima na primarnoj razini, odnosno, nije potrebno da se s Domom zdravlja sklapa ugovor o zakupu već ugovor o upravljanju navedenom nekretninom.</p>

20	<p>RANKICA BENC IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 6. Često u prostorima u kojima se obavlja obrazovna ili zdravstvena djelatnost postoji potreba podzakupa za obavljanje djelatnosti prehrane, prodaje novina, frizerskih i sličnih usluga pa treba proširiti stavak 3.: "(3) Iznimno, ako se radi o kampovima ili hotelima odnosno prostorima u kojima se obavlja obrazovna ili zdravstvena djelatnost, u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, dio nekretnine može se dati u podzakup, ako je to dozvoljeno u ugovoru o zakupu."</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Odredba o zabrani podzakupa odnosi se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Za poslovne prostore u vlasništvu ustanova i dalje postoji mogućnost davanja istih u podzakup temeljem članka 19. stavka 1. važećeg Zakona.</p>
21	<p>RANKICA BENC IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 6. U prvom stavku se postavlja opće pravilo, te bi trebalo izbrisati mogućnost ugovorne dozvole podzakupa tako da stavak prvi glasi: "(1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije predviđeno Zakonom."</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Zabrana davanja u podzakup određena je za poslovni prostor ili dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ali se takva zabrana ne može nametnuti fizičkim i pravnim osobama koje su vlasnici poslovnog prostora.</p>
22	<p>MARIO MARKOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 7. Iako se u odnosu na postojeći članak 33. bitne izmjene i dopune odnose samo stavak 1., 4. i 7. u koje je dodan tekst „izuzev garaže i garažnog mjesta“ cijeli članak 33. je sporan iz sljedećih razloga: - Zakon omogućava prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i lokalnih samouprava sadašnjim zakupnicima, ali proces će biti netransparentan i nepravednosti, - propisuju se izuzeća, a popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje ne uključuje određene kategorije prostora, kao što su oni u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina, što može izazvati nejednakost. nedostaje jasnoća oko uvjeta i kriterija kupnje poslovnih prostora za zakupnike koji su u zakupnom odnosu kraćem od pet godina, - kako se pravo na kupnju proširuje na nasljednike obrtnika i osobe koje su morali napustiti prostor zbog povrata vlasniku, može doći do različitih tumačenja i potencijalnih zloupotreba.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Odredba članka 33. je izmijenjena isključivo na način da je u pogledu nadležnosti usklađena s Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, a iznimka u pogledu kupoprodaje garaže i garažnog mjesta propisana je imajući u vidu posebnost navedenog oblika poslovnog prostora zbog čega se ovim Prijedlogom zakona kupoprodaja garaža i garažnih mjesta uređuje na drugačiji način.</p>
23	<p>ANTE TANDARA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 7. Članak 33. stavak 2. točku 1. trebalo bi dodatno pojasniti odnosi li se odredba na sve poslovne prostore koji se nalaze u nultoj ili u prvoj zoni ovisno gdje se nalaze ili samo na poslovne prostore u onoj najužoj, dakle nultoj ako postoji nulta ili prvoj ako nema nulte zone.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Ne prihvaća se jer je odredba jasna, odnosi se na prostore u nultoj zoni ukoliko u jedinici lokalne samouprave postoji nulta zona, a ako iste nema onda se odnosi na poslovne prostore u prvoj zoni.</p>

24 **MARIO MARKOVIĆ**

IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 11.

I ovaj članak, koji je novina u odnosu na važeći Zakon, sadrži nekoliko spornih odredbi, kao npr.: - garaže i garažna mjesta koja su u vlasništvu Republike Hrvatske ili lokalnih samouprava mogu se prodati neposrednom pogodbom zakupnicima ili korisnicima koji uredno podmiruju naknadu i druge obveze, ali proces nije transparentan, a isto tako nije niti pravedan, jer je iz stavka 6. očito da se nagrađuju posjednici koji su nepropisno ušli u posjed garaže. - kako bi se spriječile zloupotrebe, nužno je osigurati jasne i dostupne informacije o zakupu i otkupu garaža, jer postoji realna opasnost da netko već sada, prije donošenja Zakona, iskoristi situaciju i stekne prednost. Stoga je ključno osigurati transparentnost u postupcima. Tko će nadzirati da netko ne iskoristi zakup garaža prije donošenja Zakona i nakon 5 godina ih otkupi? Ovaj aspekt treba pažljivo razmotriti kako bi se spriječile zloupotrebe. Ovakva strategija zakupa i otkupa garaža je potencijalno unosna, no istovremeno može dovesti do koncentracije vlasništva i isključivanja drugih sudionika na tržištu. - utvrđivanje kupoprodajne cijene temelji se na procjeni tržišne vrijednosti. Međutim, postoji nedoumica oko toga kako će se procjena provoditi te hoće li biti pravedna za sve strane. - vezano za stavak 4. nedostaje jasnoća oko uvjeta i kriterija za zakup ako ovlaštenik ne prihvati kupoprodajnu cijenu. - vezano za stavak 8. nedostaje preciznost u definiranju uvjeta za osobe koje su u neposrednom posjedu garaža ili garažnih mjesta, a nemaju valjani ugovor o zakupu, također će imati priliku za zakup. Kao jedno rješenje sprječavanja zlouporabe članka 39.a predlažem da se nakon stavka 8. doda stavak 9. koji bi glasilo: (9) Zakupniku ili korisniku iz stavaka 1. i 2. ovoga članka može se prodati garaža neposrednom pogodbom nakon davanja pisane izjave ovjerene kod javnog bilježnika, da on ili s njim povezana trgovačka društva te članovi njegove uže obitelji ili s njima povezana trgovačka društva nemaju u zakupu garažu ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Nije prihvaćen

Ne prihvaća se. Netočno je da se nagrađuju korisnici koji su nepropisno ušli u posjed garaže, jer je iz stavka 1. i 2. ovoga članka razvidno da se garaža može prodati korisniku koji je u neprekidnom mirnom posjedu garaže na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije otpala ili prestala, dok je iz stavka 6. istog članka vidljivo da će se omogućiti sklapanje ugovora o zakupu isključivo posjedniku koji u posjed garaže nije ušao neovlašteno ili na nasilan način. Prijedlogom zakona se omogućuje korisnicima koji uredno plaćaju naknadu za korištenje garaže, neki i dugi niz godina, da iste otkupe po tržišnoj cijeni koju će utvrditi ovlašteni sudski vještak izabran u postupku javne nabave. Nadalje, netočno je da nisu određeni kriteriji za sklapanje ugovora o zakupu s korisnikom koji nije prihvatio kupoprodajnu cijenu, obzirom da je u stavku 4. ovoga članka jasno određeno da će se istom ponuditi sklapanje ugovora o zakupu s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže i garažna mjesta.

25	<p>MARKO FILIPOVIĆ IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 11. Prijedlog izmjena jest: - predlaže se brisati predložene izmjene i ostaviti dosadašnje zakonsko rješenje Obrazloženje: Članak 2. stavak 2. ZZKPP - definirano je da se poslovnim prostorom smatraju poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, dok je kupoprodaja poslovnih prostora uređena člankom 33. ZZKPP-a. Predloženom izmjenom članka definirana je prodaja garaža ili garažnog mjesta neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku. Međutim, uzimajući u obzir ranije navedenu odredbu članka 33. ZZKPP-a nije razvidno da li će se ista primjenjivati i na prodaju garaža ili garažnih mjesta koje koriste korisnici/pravni sljednici korisnika ili osobe koje se nalaze u neposrednom posjedu, a nemaju s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti su pravni sljednici osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjanje pravne osnove i koja nije u posjed garaže ušla neovlašteno ili na nasilan način, odnosno da li će se na iste primjenjivati kumulativni uvjeti iz stavka 2. navedenog članka, a koji se primjenjuju kod prodaje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima. Nadalje, iz svega navedenog nije razumljivo da li se predmetne garaže ili garažna mjesta koje koriste korisnici/pravni sljednici korisnika ili osobe koje se nalaze u neposrednom posjedu, a nemaju s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti su pravni sljednici osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjanje pravne osnove i koja nije u posjed garaže ušla neovlašteno ili na nasilan način, uvrštavaju na popis poslovnih prostora o kojem odlučuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave. Nastavno, ukoliko je intencija zakonodavca da se iz primjene članka 33. ZZKPP-a izuzmu garaže ili garažna mjesta koja koriste korisnici/pravni sljednici korisnika ili osobe koje se nalaze u neposrednom posjedu, a nemaju s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti su pravni sljednici osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjanje pravne osnove i koja nije u posjed garaže ušla neovlašteno ili na nasilan način, potrebno je navedeno propisati kao iznimku od primjene navedenog članka Zakona budući je istim propisana prodaja isključivo sadašnjim zakupnicima koji imaju važeći ugovor o zakupu, međutim ne i korisnicima koji plaćaju naknadu za korištenje.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Uvidom u članak 7. Prijedloga Zakona razvidno je da je izmijenjena odredba članka 33. stavka 1. važećeg Zakona na način da je iz postupka kupoprodaje poslovnih prostora, a koji postupak uključuje i donošenje odluke o popisu, izuzeta kupoprodaja garaža i garažnih mjesta, jer je navedeni postupak u cijelosti uređen novom odredbom, člankom 39a. Obzirom na navedeno, uvidom u članak 39a. razvidno je kako zakupnici garaža i garažnih mjesta koji iste koriste na temelju valjanje pravne osnove duže od pet godina mogu iste otkupiti, ukoliko Republika Hrvatska i jedinica lokalne samouprave odluče da će garažu prodati te navedenu garažu nije potrebno uvrstiti na popis, već se ista može neposredno prodati po tržišnoj cijeni utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka. Osobe koje nemaju valjanu pravnu osnovu za korištenje garaže niti su pravni sljednici takve osobe, a nisu u posjed garaže ušle neovlašteno nemaju pravo na kupnju garaže već samo pravo na sklapanje ugovor o zakupu na rok od dvije godine.</p>
26	<p>FRAN KUŠETA IV. PRIJEDLOG ZA DONOŠENJE ZAKONA PO HITNOM POSTUPKU, Članak 11. Predlažem skratiti potreban rok korištenja garaže prije mogućnosti korištenja ovog članka s 5 na 4 godine. Naime, JLS-ovi (osobito Grad Zagreb) su ranije sklapali ugovore o zakupu u trajanju od pet godina. Predloženom odredbom će svi ti zakupnici biti zakinuti za mogućnost otkupa garaža, a bez osobitog razloga.</p>	<p>Nije prihvaćen Ne prihvaća se. Rok od pet godina propisan je kako bi postupak kupoprodaje garaža i garažnih mjesta bio usklađen s postupkom kupoprodaje poslovnih prostora koji je uređen člankom 33. u vezi s člankom 2. stavkom 1. važećeg Zakona. Ne postoji opravdani razlog zbog kojih bi se zakupnici garaža doveli u povoljniji položaj određivanjem kraćeg razdoblja korištenja, a koje je potrebno da bi ostvarili mogućnost kupnje.</p>

27	<p>MARKO FILIPOVIĆ PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 13. Prijedlog izmjena jest: (1) Vlada Republike Hrvatske će u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona uskladiti s odredbama ovoga Zakona Uredbu o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12. i 78/15.). (2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom, donijet ili će uskladiti svoje opće akte kojima će se približe urediti zakup i kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. (3) Jedinica lokalne samouprave, koja nema opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, opći akt će donijeti u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, odnosno ukoliko ga ima dužna je isti uskladiti s odredbama ovog Zakona u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Obrazloženje: Iz predloženog teksta članka 13. izmjena i dopuna ZKPP proizlazi da JLP(R)S nije obvezna uskladiti opće akte – u pravilu odluke o davanju u zakup poslovnog prostora uskladiti sa odredbama Zakona, već da ista obveza postoji samo za opće akte kojima se regulira pitanje kupoprodaje poslovnog prostora. Stoga se predlažu nadopune kako je navedeno.</p>	<p>Nije prihvaćen Odredbom stavka 3. se propisuje obveza onih jedinica lokalne samouprave koje do danas nisu donijele opći akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, da donesu takav opći akt u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona. Ovim Zakonom nisu propisane nikakve posebne odredbe vezane uz kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, stoga nije jasan prijedlog da se postojeći opći akti jedinica lokalne samouprave, koji se odnose na navedene kriterije, usklade s odredbama ovoga Zakona.</p>
28	<p>ANTE TANDARA PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 13. Jedinicama lokalne samouprave je člankom 62. stavak 6. Zakona u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu RH već propisano da moraju donijeti akt kojim se propisuju kriteriji za određivanje visine zakupnine, te je rok istekao 30.03.2024. čemu novi rokovi za nešto što već postoji dužnost?</p>	<p>Nije prihvaćen Članak 62. stavak 6. Zakona u upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske ne odnosi se samo na opće akte kojima se određuje visina zakupnine za poslovne prostore, stoga, a budući da je ovo <i>lex specialis</i> kojim se uređuje davanje u zakup poslovnog prostora, potrebno je u istom propisati obvezu jedinica lokalne samouprave za donošenje predmetnih općih akata i rok za donošenje istih.</p>
29	<p>MARKO FILIPOVIĆ PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE, Članak 14. Prijedlog izmjena jest: (1) Postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se prema odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona. (2) predlaže se brisati (3) predlaže se brisati Obrazloženje: Predloženo zakonsko rješenje nije usklađeno sa dosadašnjom pravnom praksom pravilima o stupanju na snagu zakona te rješavanja po istima. Odredbe koje govore o „povoljnijem“ za stranku su u najmanju ruku dvojbene – da li je podzakup povoljniji za zakupnika koji je isti zatražio po odredbama dosadašnjeg zakonskog rješenja pa ga stoga treba prihvatiti unatoč novoj izričitoj zabrani podzakupa. Nadalje, rokovi za neposredne posjednike koje je kao „grupu“ zakupnika uveo ZZKPP 01.01.2019. su davno istekli pa se protuustavnom nameće i odredba stavka 3 stoga je se predlaže brisati.</p>	<p>Nije prihvaćen Identična prijelazna i završna odredba sadržana je i u članku 16. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 112/18., dalje u tekstu: Zakon iz 2018). Netočan je navod kako je odredba stavka 3. predmetnog članka protuustavna, obzirom je vidljivo da se ista odnosi na postupke započete na temelju odredbe članka 15. Zakona iz 2018., a što podrazumijeva da se odnosi i na zahtjeve podnesene do 30. lipnja 2019., a koji nisu okončani do stupanja na snagu ovoga Zakona. Zaključno se ističe kako je u nenormativnom dijelu Prijedloga Zakona dano pojašnjenje za povratno djelovanje pojedinih odredbi Prijedloga Zakona te je isto u skladu s odredbom članka 90. stavka 5. Ustava Republike Hrvatske.</p>

30	<p>MARKO FILIPOVIĆ O B R A Z L O Ž E N J E, Uz članak 15. Prijedlog izmjena jest: Ovaj Zakon stupa na snagu 01.01.2025. god. Obrazloženje: Javno savjetovanje po ovom Nacrtu objavljeno je 16.07.2024. god. i otvoreno je do 31.07.2024. te je navedeno da se Izmjene ZZKPP donose po hitnom postupku. Nejasno je zašto, budući su izmjene zakona predviđene planom normativne aktivnosti nadležnog ministarstva. Jednako tako nejasno je zašto zakon stupa na snagu u roku od 8 dana od dana objave u Narodnim novinama, radi pripreme kako svih općih akata koji se trebaju donijeti u skladu sa zakonom tako i komunikacije izmjena sa zakupnicima opravdano je utvrditi da Zakon stupa na snagu 01.01.2025. god.</p>	<p>Nije prihvaćen Razlozi za donošenje ovoga Zakona po hitnom postupku obrazloženi su u nenormativnom dijelu Prijedloga Zakona te smatramo da nema potrebe za odlaganjem dana stupnja na snagu ovoga Zakona.</p>
----	--	--