



P.Z. br. 793

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/15-01/17
URBROJ: 65-15-08

Zagreb, 7. svibnja 2015.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članaka 178. i 192. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora dostavila Vlada Republike Hrvatske, aktom od 7. svibnja 2015. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Orsata Miljenića, ministra pravosuđa, Sandru Artuković Kunšt, zamjenicu ministra pravosuđa i Renatu Duku, pomoćnicu ministra pravosuđa.

PREDSJEDNIK

Josip Leko



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/15-01/10
Urbroj: 50301-09/06-15-6

Zagreb, 7. svibnja 2015.

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. u vezi s člankom 190. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, broj 81/2013), Vlada Republike Hrvatske podnosi Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila Orsata Miljenića, ministra pravosuđa, Sandru Artuković Kunšt, zamjenicu ministra pravosuđa i Renatu Duku, pomoćnicu ministra pravosuđa.



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

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

Zagreb, svibanj 2015.

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, broj 125/2011) u članku 6. stavak 3. mijenja se i glasi:

"(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti."

Iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

"(4) Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 3. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen."

U dosadašnjem stavku 4. koji postaje stavak 5. riječi: "u roku od 30 dana" zamjenjuju se riječima: "najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen".

U dosadašnjem stavku 5. koji postaje stavak 6. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "Državnog ureda".

U dosadašnjem stavku 6. koji postaje stavak 7. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "Državni ured".

Dosadašnji stavci 7., 8., 9. i 10. postaju stavci 8., 9., 10. i 11.

Članak 2.

U članku 33. stavak 1. mijenja se i glasi:

"(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, 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 Državni ured za upravljanje državnom imovinom sukladno posebnom propisu, a koji će se javno objaviti."

U stavku 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "Državni ured".

U stavku 3. riječ: "Agenciji" zamjenjuje se riječima: "Državnom uredu".

U stavku 4. riječ: "izvršava" zamjenjuje se riječju: "ispunjava".

U stavku 7. iza riječi: "financijske obveze prema" dodaju se riječi: "Republici Hrvatskoj i", a u podstavku 4. iza riječi: "koristio" dodaju se riječi: "na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne(regionalne) samouprave,".

U stavku 8. brojka: "4." zamjenjuje se brojkama: "2. i 5.", a iza riječi: "valjanost" dodaju se riječi: "i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina".

Članak 3.

U članku 37. riječ: "Agenciji" zamjenjuje se riječima: "Državnom uredu".

Članak 4.

U članku 38. stavku 1. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "Državni ured".

Članak 5.

U članku 39. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "Državni ured".

Članak 6.

U članku 40. stavak 2. briše se.

Članak 7.

U članku 42. stavku 1. riječi: "i članka 40. stavka 2." brišu se.

Članak 8.

(1) Državni ured za upravljanje državnom imovinom će za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovoga Zakona dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od pet godina:

- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s Republikom Hrvatskom putem javnog natječaja, a nije mu ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno odredbi članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/2011), ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude;

- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s tijelom državne uprave koje je upravljalo poslovnim prostorom, ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude;

- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu sklopljen s prijašnjim vlasnikom, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije uredilo zakupni odnos, ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora;

- zakupniku kojem je prestao ugovor o zakupu na temelju odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije uredilo zakupni odnos za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske stečenog na temelju članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, ako je u potpunosti ispunio obveze iz ranijeg ugovora o zakupu i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude i protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnoga prostora.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. podstavka 4. ovoga članka, ako stupanjem na snagu ovoga Zakona nisu protekli rokovi iz članka 41. stavaka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, rok za davanje pisane ponude počinje teći prvog sljedećeg dana nakon proteka tih rokova.

(3) Ako zakupnik u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi zakupodavcu pisani prihvrat ponude, zakupni odnos prestaje.

(4) U slučaju iz stavka 3. ovog članka provest će se postupak sukladno članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 9.

Odredbe ovoga Zakona neće se primjenjivati na zakupne odnose koji su prestali prije stupanja na snagu ovoga Zakona, osim na prestale zakupne odnose propisane u članku 8. ovoga Zakona.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Vlada Republike Hrvatske će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona s ovim Zakonom uskladiti Uredbu o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 137/2012).

Članak 11.

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

O B R A Z L O Ž E N J E

I. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE ZAKON DONOSI I PITANJA KOJA SE NJIME UREĐUJU

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 94/2013) prestala je s radom Agencija za upravljanje državnom imovinom, a njene ovlasti preuzeo je Državni ured za upravljanje državnom imovinom. Nakon preuzimanja poslova uočeno je da postojeći zakonodavni okvir nije dostatan kako bi se uredili svi zakupni odnosi u nadležnosti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Pitanja koja se uređuju Zakonom:

- postupanje u slučaju propuštanja zakupodavca da u skladu s odredbom članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj 125/2011) dostavi zakupniku koji ispunjava uvjete, ponudu za sklapanje novog ugovora,
- uvjeti koje zakupnik mora ispuniti kako bi ostvario pravo na kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske,
- kriteriji po kojima, iznimno, sadašnji korisnik može kupiti poslovni prostor u kojem obavlja dopuštenu djelatnost,
- svi slučajevi u kojima Republika Hrvatska nije uredila zakupni odnos s korisnicima tih prostora kojima je istekao ranije sklopljeni ugovor o zakupu, ali koji cijelo vrijeme ispunjavaju obveze iz tog prethodnog ugovora i protiv kojih nije pokrenut postupak za ispražnjenje i predaju poslovnoga prostora.

Predloženim izmjenama i dopunama Zakona omogućit će se cjelovito uređenje zakupnih odnosa za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, samim time relevantno evidentiranje i redovito prihodovanje po ovoj osnovi. Ujedno su utvrđeni kriteriji i postupak za prodaju tih poslovnih prostora.

II. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENOGA ZAKONA

Članak 1.

Izmjene u članku 6. važećeg Zakona potrebne su jer ne uređuju postupanje sadašnjeg zakupnika zainteresiranog za sklapanje novog ugovora o zakupu. Također, ukazalo se potrebnim isključiti obvezu davanja ponude ako je zakupodavcu poslovni prostor potreban za njegove potrebe. S obzirom na to da je stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske prestala s radom Agencija za upravljanje državnom imovinom i njezine ovlasti preuzeo Državni ured za upravljanje državnom imovinom potrebno je izmijeniti naziv ovlaštenog tijela.

Članak 2.

Izmjene i dopune u članku 33. stavcima 1. i 7. važećeg Zakona potrebne su jer, do sada, za slučaj kupnje poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, nije bila propisana dužnost zakupnika da dostavi dokaz o ispunjenju obveza prema Republici Hrvatskoj. Također, potrebno je izmijeniti naziv ovlaštenog tijela i uskladiti izraze s općim propisom koji uređuje

obvezne odnose. U članku 33. stavku 7. podstavku 4. precizirana je odredba te su jasno normirana prava zakupnika koji je bio u zakupu poslovnog prostora s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u slučaju povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku. U stavku 8. pojašnjeni su kriteriji po kojima sadašnji korisnik može kupiti poslovni prostor u kojem obavlja dopuštenu djelatnost.

Članci 3. do 5.

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske prestala je s radom Agencija za upravljanje državnom imovinom, a njezine ovlasti preuzeo je Državni ured za upravljanje državnom imovinom, slijedom čega je potrebno izmijeniti naziv ovlaštenog tijela.

Članci 6. i 7.

Potrebno je brisati stavak 2. članka 40. važećeg Zakona, jer se sredstava za rad Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom osiguravaju u državnom proračunu pa su, stoga, prihodi koji se ostvare u okviru djelokruga i ovlasti tog ureda, prihodi državnog proračuna. Sukladno tome, potrebno je u članku 42. brisati ovlast Vlade Republike Hrvatske da uredbom utvrđuje naknadu za rad Agencije za upravljanje državnom imovinom.

Članak 8.

Ovom odredbom dopunjen je tekst važećeg Zakona propisivanjem prava zakupnika te dužnosti i ovlasti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom u svim slučajevima u kojima to nije bilo uređeno. Sada su normirani slučajevi u kojima prijašnje tijelo zaduženo za upravljanje državnom imovinom nije u propisanom roku zakupniku ponudilo sklapanje novog ugovora ili zakupni odnosi nisu formalno uređeni s korisnicima tih poslovnih prostora, s kojim korisnicima je ranije sklopljeni ugovor o zakupu prestao, a koji cijelo vrijeme ispunjavaju obveze na temelju prijašnjeg ugovora i protiv kojih nije pokrenut postupak za ispražnjenje i predaju poslovnoga prostora.

Članak 9.

Predloženom odredbom određena je primjena ovoga Zakona.

Članak 10.

Ovom odredbom propisan je rok za donošenje uredbe koju je dužna donijeti Vlada Republike Hrvatske, radi usklađenja s predloženim izmjenama.

Članak 11.

Predloženom odredbom određeno je stupanje Zakona na snagu.

III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

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

IV. RAZLIKE IZMEĐU RJEŠENJA KOJA SE PREDLAŽU KONAČNIM PRIJEDLOGOM ZAKONA U ODNOSU NA RJEŠENJA IZ PRIJEDLOGA ZAKONA

Konačni prijedlog zakona u odnosu na tekst Prijedloga zakona izmijenjen je u članku 10. kojim se propisuje obveza Vladi Republike Hrvatske da u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona s ovim Zakonom uskladi Uredbu o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 137/2012). Ujedno je u članku 2. dodano da se, sukladno posebnom propisu, Državni ured za upravljanje državnom imovinom obvezuje na sastavljanje popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

V. PRIJEDLOZI I MIŠLJENJA DANI NA PRIJEDLOG ZAKONA KOJE PREDLAGATELJ NIJE PRIHVATIO, S OBRAZLOŽENJEM

Prijedlog Odbora za lokalnu i područnu (regionalnu) samoupravu da se zakonski propišu obveze i rok do kojeg će Državni ured za upravljanje državnom imovinom staviti u funkciju prazne poslovne prostore, odnosno druge nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske - nije prihvaćen, jer je obveza raspolaganja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske propisana Zakonom o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske, dok se rok može utvrditi Uredbom o obveznom sadržaju plana upravljanja imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske i ovisi o dovršenosti popisa raspoloživih poslovnih prostora, koji se popis mora javno objaviti i koji je uvjet za objavu javnog natječaja za kupnju poslovnog prostora.

Prijedlog Odbora za pravosuđe da se problemi vezani uz naplatu zakupnine kao i problemi vezani za iseljenje iz poslovnih prostora, kako bi jedno od mogućih rješenja olakšanja naplate zakupnine i iseljenja iz poslovnih prostora, bilo u zakonskom uređenju obveznih klauzula ugovora o zakupu (obvezna osiguranja) - nije prihvaćen, jer isto nije potrebno zakonski propisati ovim Zakonom s obzirom da sadržaj ponude za sklapanje ugovora određuje zakupodavac koji u svojoj ponudi može tražiti dodatna osiguranja (zadužnica ili mjenica).

U raspravi u Hrvatskome saboru predloženo je, kroz odredbu članka 2. ili 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, omogućiti jedinicama lokalne samouprave korekciju odnosno prilagodbu cijene tržišnim uvjetima u trenutku sklapanja novog ponuđenog ugovora. Prijedlog nije prihvaćen, jer je odredbom članka 6. prijašnjim stavkom 4., a sadašnjim 5. propisan minimalni početni iznos zakupnine, koja ne može biti manja od zakupnine ponuđene sadašnjem zakupniku pod uvjetom da se u prostoru nastavlja obavljanje iste djelatnosti, s time da se uvjeti i postupak natječaja određuju u skladu s odlukom Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

Početna cijena za prodaju poslovnog prostora određena je tržišnim uvjetima što je propisano stavkom 1. članka 35. važećeg Zakona.

Prijedlog da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske ponude na prodaju poduzetnicima, a da se do prodaje daju na upravljanje jedinicama lokalne samouprave uz priznavanje ulaganja nakon kojeg odbitka bi se zakupnina dijelila u omjeru od 1/2 svakom, kao i da se zakonom uredi da jedinice lokalne samouprave preuzmu brigu o prostoru dok se on ne stavi u funkciju, nije prihvaćen, jer je jedan od ciljeva izmjene Zakona cjelovito i transparentno upravljanje državnom imovinom s jednog mjesta - Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, a samim time relevantno evidentiranje i redovito prihodovanje po ovoj osnovi.

Prijedlog da se procedura kupnje poslovnih prostora maksimalno pojednostavi i ubrza moguće je ostvariti odgovarajućim izmjenama uredbe Vlade Republike Hrvatske određene člankom 33. Zakona, a kojom se uređuju uvjeti i postupak prodaje.

Prijedlog da početna cijena bude procjena sudskog vještaka koju inače jedinice lokalne samouprave i država koriste u postupcima koji prethode natječaju, nije prihvaćen, jer bi propisivanje takve obveze nametnulo dodatne troškove na teret proračuna, a propisivanje kriterija za utvrđivanje početne cijene dio su samoupravne ovlasti jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, kao i ovlasti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, oni ovise o položaju poslovnog prostora, njegovoj uređenosti, djelatnosti koja se obavlja ili će se obavljati sve to u korelaciji sa tržišnim uvjetima u vrijeme sklapanja ugovora.

Prijedlog da se zakonski zaštititi čelnike jedinica lokalne samouprave od sumnje na pogodovanje kod korekcije cijene zakupa pri sklapanju novog ugovora o zakupu nije prihvaćen, jer zaštita čelnika nije predmet ovog Zakona.

Problem poslovnih prostora koje su u suvlasništvu - prema odredbama Zakona o raspolaganju državnom imovinom nadležna tijela raspolažu nekretninama u skladu sa Strategijom, Planom upravljanja, tim Zakonom te posebnim propisima. Nadležna tijela mogu raspolagati nekretninama i povodom prijedloga zainteresirane osobe u slučajevima razvrgnuća suvlasničke zajednice. Razvrgnuće suvlasničke zajednice, u skladu s prostornim planom, provodi se izravnim pregovorima, povodom prijedloga zainteresirane osobe ili nadležnog tijela Republike Hrvatske s time da se prethodno utvrđuje tržišna vrijednost nekretnine.

Odbor za pravosuđe Hrvatskoga sabora predložio je da se prikupe podaci o poslovnim prostorima, stanju zakupnih odnosa, vrijednosti poslovnih prostora i podnesenim zahtjevima. Stoga se u nastavku daju sljedeći podaci:

1. Državne nekretnine imaju na upravljanju 958 poslovnih prostora koje koriste korisnici kojima se izdaje račun za zakup, a čija je ukupna vrijednost mjesečne zakupnine s PDV-om 4.511.933,87 kn. Navedeni korisnici su evidentirani po sljedećim kategorijama:
 - sklopljeni ugovori - 74, ukupna mjesečna zakupnina s PDV-om - 491.363,91 kn
 - ugovori sa zatečenom mjesečnom zakupninom - 815, ukupna mjesečna zakupnina s PDV-om - 3.608.188,12 kn
 - te bespravni korisnici - 69, ukupna mjesečna zakupnina s PDV-om - 412.381,83 kn.
2. Na temelju 74 sklopljena ugovora (važeći ugovori), ukupno 8 zakupnika ne namiruje na vrijeme svoje financijske obveze u iznosu od 332.280,09 kn
3. Broj korisnika sa zatečenom mjesečnom zakupninom koji uredno namiruju financijske obveze je 534, s ukupnom vrijednosti mjesečne zakupnine u iznosu od 2.482.985,14 kn.

TEKST ODREDBI VAŽEĆEGA ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 6.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravni osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.
- (3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.
- (4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.
- (5) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Agencije za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.
- (6) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.
- (7) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
- (8) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.
- (9) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.
- (10) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 33.

- (1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(2) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Agenciji za upravljanje državnom imovinom.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. 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.

(5) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti predstavničko tijelo jedinice 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.

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

(7) Iznimno od odredbe stavka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

(8) Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

(9) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 37.

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

Članak 38.

(1) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ovoga Zakona donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, odnosno 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 dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 39.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 38. ovoga Zakona Agencija za upravljanje državnom imovinom te 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 40.

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

(2) Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo na naknadu za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, a iznos naknade određuje uredbom Vlada Republike Hrvatske.

Članak 42.

(1) Vlada Republike Hrvatske donijet će uredbu iz članka 33. stavka 1. i 2. i članka 40. stavka 2. ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

(2) Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom donijet će svoje opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora u njihovom vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.