



P.Z. br. 395

HRVATSKI SABOR

KLASA: 022-03/18-01/106

URBROJ: 65-18-02

Zagreb, 5. srpnja 2018.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 178. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnijela Vlada Republike Hrvatske, aktom od 5. srpnja 2018. godine.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Gorana Marića, ministra državne imovine, Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine, te Ivanu Pintar i Leona Žulja, pomoćnike ministra državne imovine.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/18-01/43
Urbroj: 50301-26/09-18-8

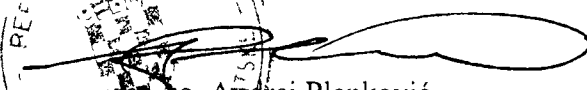
Zagreb, 5. srpnja 2018.

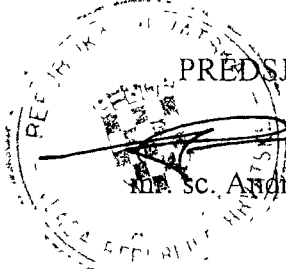
PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

Na temelju članka 85. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 85/10 – pročišćeni tekst i 5/14 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) i članka 172. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske podnosi Prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Za svoje predstavnike, koji će u njezino ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Gorana Marića, ministra državne imovine, Krunoslava Katičića i Tomislava Bobana, državne tajnike u Ministarstvu državne imovine, te Ivanu Pintar i Leona Žulja, pomoćnike ministra državne imovine.

PREDSJEDNIK

dr. sc. Andrej Plenković



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

**PRIJEDLOG ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

Zagreb, srpanj 2018.

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

I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora 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

a) Ocjena stanja

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15, u daljnjem tekstu: Zakon) donesen je u listopadu 2011. godine te je izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine.

Primjena važećeg Zakona pokazala se manjkavom, te je utvrđeno da rješenja iz važećeg Zakona ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, iznosu zakupa koji Republika Hrvatska ubire za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima.

Vezano za kontrolu korisnika poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, iako je važećim Zakonom propisano da zakupnik poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, stvarnost je drukčija te zakupnici poslovnog prostora sklapaju različite pravne poslove, poput ugovora o poslovno tehničkoj suradnji ili ugovora o trgovačkom zastupanju, i tako poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske daju na uporabu trećim osobama i time u stvarnosti ostvaruju podzakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Iz same činjenice što takvi zakupnici poslovnih prostora daju poslovne prostore drugim osobama na korištenje i za to dobivaju novčanu naknadu, razvidno je da Republika Hrvatska može za te poslovne prostore dobiti veće iznose zakupnina od onih koje sada naplaćuje.

Važeći Zakon je dao mogućnost izravne prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske korisniku ili zakupniku poslovnog prostora ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina i koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

Od osnutka Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom 2012. godine do danas niti jedan poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske nije prodan sadašnjem zakupniku ili korisniku jer Državni ured za upravljanje državnom imovinom nikad nije donio popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje jer nije mogao odrediti kriterije koje poslovne prostore staviti na popis.

b) Osnovna pitanja koja će se urediti novim Zakonom te posljedice koje će proisteći donošenjem Zakona

Glavna pitanja koja se uređuju ovim Zakonom su zabrana podzakupa poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, kao i svakog drugog pravnog posla kojim se prostor u stvarnosti daje drugoj osobi na korištenje.

Zakupcima koji su na takav način dali poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske drugoj osobi na korištenje, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili samoga Zakona, a za poslovni prostor će se sklopiti ugovor o zakupu sa sadašnjim korisnikom poslovnog prostora ili će se za zakup poslovnog prostora objaviti javni natječaj čime će Republika Hrvatska imati veći prihod.

Zakonom će se urediti i pitanje prodaje poslovnih prostora. Određuje se da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, ne više i korisniku bez ugovora o zakupu, 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 i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Ministarstvo državne imovine i koji će se javno objaviti.

Zakonom se određuju kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori će biti na popisu za kupoprodaju, te se određuje da Ministarstvo državne imovine neće na popis 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 vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Na temelju ovih kriterija napraviti će se popis poslovnih prostora koji će se prodavati i time će se povećati prihod državnog proračuna.

Kako se odredbe važećeg Zakona, uz poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, odnose i na poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, važno je naglasiti da se odredbe koje su predmet ovoga Zakona odnose u najvećoj mjeri i u najbitnijim odredbama isključivo na prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, dok odredbe koje se odnose na zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u pravilu nisu izmijenjene.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati dodatna sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske jer su dostatna sredstva već osigurana na poziciji Ministarstva

državne imovine, ali će se donošenjem Zakona omogućiti prodaja poslovnih prostora postojećim zakupnicima, kao i raskidanje ugovora o zakupu zakupnicima koji prostore daju u podzakup, čime će se potaknuti investicijska aktivnost i novo zapošljavanje, a što će izravno utjecati na povećanje prihoda državnog proračuna i rast BDP-a Republike Hrvatske.

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

Članak 1.

U Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) u članku 1. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Ovim Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.“

Iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

„(2) Ovim Zakonom se uređuje i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo Republike Hrvatske sadašnjem zakupniku, odnosno prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo županija, Grada Zagreba, gradova i općina (u daljnjem tekstu: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave) sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.“

U dosadašnjem stavku 2. koji postaje stavak 3. riječi: „stavka 1.“ zamjenjuju se riječima: „stavka 2.“

Dosadašnji stavci 3. i 4. postaju stavci 4. i 5.

U dosadašnjem stavku 5. koji postaje stavak 6. riječi: „skladištenja i čuvanja robe“ brišu se, a na kraju rečenice briše se točka i stavlja se zarez te se dodaju riječi: “odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 mjeseci ukoliko se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.“

Članak 2.

U članku 2. stavku 8. riječ: „nazadkupnje“ zamjenjuje se riječju: „natragkupnje“.

Članak 3.

U članku 4. stavku 5. ispred riječi: „Zakupodavac“ dodaju se riječi: „Kada ugovor o zakupu nije potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku“,

Članak 4.

U članku 5. stavku 2. podstavak 1. mijenja se i glasi:

„1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih stana“.

Podstavak 2. mijenja se i glasi:

„2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišno-knjižne čestice i zemljišno-knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površinu poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)“.

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

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

Članak 5.

Članak 6. mijenja se i glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne 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, 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 zakupa veći od najveće cijene zakupa po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s Republikom Hrvatskom ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen temeljem javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

(4) Zakupnik iz stavka 3. ovoga članka dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo državne imovine dužno 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.

(5) Ukoliko zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka ili ukoliko Ministarstvo državne imovine pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup, a postojeći zakupnik ima pravo prednosti na sklapanje novog ugovora o zakupu ukoliko prihvati najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine na natječaju.

(6) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac dužna je 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 pet godina, osim ako joj je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njezine djelatnosti.

(7) Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 6. ovoga članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

(8) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. i 6. 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 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. i 6. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

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

(10) 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.

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

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

(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 i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.“

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 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).

(3) Iznimno, ukoliko se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima ili drugim objektima za smještaj turista, 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 iz članka 6. stavka 10. ovoga Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

(6) 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 se raskida po sili zakona.“

Članak 7.

U članku 33. stavku 1. iza riječi: „članka 2. stavka 1. ovoga Zakona“ dodaju se riječi: „koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom“, a riječi: “Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvo državne imovine“.

Stavak 2. mijenja se i glasi:

„(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 vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.“.

U stavku 3. riječi: „i 2.“ brišu se, a riječi: „Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvu državne imovine“.

U stavku 8. riječi: „2. i“ i riječi: „Republike Hrvatske i“ brišu se.

Članak 8.

U članku 35. stavku 1. riječi: „tržišnoj cijeni“ zamjenjuju se riječima: „procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovoga članka.“.

U stavku 2. riječi: „tržišna cijena“ zamjenjuju se riječima: „procijenjena vrijednost“, riječ: „tržišne“ zamjenjuje se riječju: „procijenjene“, iza riječi: „visina“ dodaje se riječ: „neamortiziranog“, a riječ: „tržišne“ zamjenjuje se riječju: „procijenjene“.

U stavku 4. riječi: „Tržišnu cijenu“ zamjenjuju se riječima: „Procijenjenu vrijednost“, a riječi: „ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka“ zamjenjuju se riječima: „procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa koji uređuje procjenu vrijednosti nekretnina“.

Članak 9.

U članku 36. stavak 1. mijenja se i glasi:

„(1) Plaćanje kupoprodajne cijene za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske vrši se isključivo jednokratnom uplatom, a plaćanje kupoprodajne cijene za poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može se ugovoriti jednokratnom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.“.

U stavku 6. iza riječi: „prostora“ dodaje se zarez i riječi: „osim za poslovni prostor koji je vlasništvo Republike Hrvatske,“.

U podstavku b) alineji 2. riječ: „nazadkupnje“ zamjenjuje se riječju: „natragkupnje“.

U alineji 3. riječ: „nazadkupnje“ zamjenjuje se riječju: „natragkupnje“.

Stavak 8. briše se.

Članak 10.

U članku 37. riječi: „Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvu državne imovine“.

Članak 11.

U članku 38. stavku 1. riječi: „Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvo državne imovine“.

Članak 12.

U članku 39. riječi: „Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ zamjenjuju se riječima: „Ministarstvo državne imovine“.

Članak 13.

Iza članka 39. dodaje se članak 39.a koji glasi:

„Članak 39.a

Državne nekretnine d.o.o., osnovane temeljem 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, temeljem 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.“.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 14.

Vlada Republike Hrvatske će u roku od 60 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).

Članak 15.

(1) Sve osobe koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora (neposredni posjednici), a nemaju s Republikom Hrvatskom sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. godine obratiti Ministarstvu državne imovine i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

(2) Ministarstvo državne imovine će neposrednom posjedniku iz stavka 1. ovoga članka koji ima podmirene sve dospjele obveze prema Republici Hrvatskoj, koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnog prostora (primjerice, troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i slično), na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od 3 godine. Ukoliko se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora, ugovor o zakupu će mu se ponuditi ukoliko jednokratno plati naknadu za korištenje poslovnog prostora utvrđenu u tom postupku, te će se po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci obustaviti.

(3) Ukoliko korisnik iz stavka 1. ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu ili ukoliko se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava uvjete iz stavka 2. ovoga članka ili ukoliko korisnik ne sklopi s Republikom Hrvatskom ugovor o zakupu u roku od 30 dana od kad ga je zaprimio, Republika Hrvatska će pokrenuti postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

(4) Iznimno od odredbe stavka 1., 2. i 3. ovoga članka, ako s danom stupanja na snagu ovoga Zakona nisu istekli 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 isteka tih rokova.

(5) U slučaju kada je Republika Hrvatska pravomoćno postala vlasnikom poslovnog prostora na temelju odredbe članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, Ministarstvo državne imovine će zakupniku kojemu je po sili zakona pretao ugovor o zakupu poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u roku od 30 dana od zaprimanja pravomoćnog rješenja.

(6) U ugovorima o zakupu koji će se sklopiti na temelju odredbe stavka 5. ovoga članka visina zakupnine odredit će se sukladno odredbi članka 42., a u vezi s odredbom članka 41. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

(7) Ako zakupnik iz stavka 5. ovoga članka u roku od 30 dana od primitka ponude iz stavka 5. ovoga članka ne dostavi zakupodavcu pisani prihvrat ponude, zakupni odnos prestaje.

(8) U slučaju iz stavka 7. ovoga članka, objavit će se natječaj za zakup poslovnog prostora.

(9) Ministar državne imovine će u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona donijeti odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima nuditi sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 16.

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

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršit će se po 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 ona zatraži u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Članak 17.

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

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Izmjenom stavka 1. i dodavanjem stavka 2. želi se točno odrediti što je polje primjene ovoga Zakona.

Odredbe su u suštini ostale iste kao i stavak 1. važećeg Zakona, ali su nomotehnički bolje napisane.

U stavku 5. koji postaje stavak 6. produljen je na 6 mjeseci rok na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe, jer je rok za skladištenje od 30 dana u praksi se pokazao prekratak. Ova odredba odnosi se i na poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a.

Uz članak 2.

Koristi se izraz u duhu Hrvatskog jezika.

Uz članak 3.

Brisali smo obvezu dostavljanja ugovora Poreznoj upravi ako je isti solemniziran, jer će u tom slučaju javni bilježnici navedene ugovore, temeljem Zakon o porezu na dohodak, sami dostaviti Poreznoj upravi, a temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretninama, javni bilježnici će isti ugovor dostaviti i županijama i velikim gradovima radi formiranja zbirke podataka.

Ova odredba odnosi se i na ugovore o zakupu poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a.

Uz članak 4.

Izmjenom u ovom članku smo bolje i detaljnije odredili što obvezno mora sadržavati ugovor o zakupu sklopljen temelj ovoga Zakona. Ova odredba odnosi se i na ugovore o zakupu poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a.

Uz članak 5.

Izmjene u ovom članku odnose se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu RH.

U odnosu na tekst članka 6. važećeg Zakona, dodane su nove odredbe sadržane u stavcima 3., 4. i 5.

Dodanim odredbama određeno je da za prostore u vlasništvu RH koji su isključivo dani u zakup putem javnog natječaja, RH može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano.

Ekonomski je opravdano ako je mjesečni iznos zakupa veći od najveće cijene zakupa po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti i ako zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu.

Za sklapanje ugovora na po navedenim uvjetima zakupnik je dužan RH podnijeti pisani zahtjev najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a RH mora 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.

Ukoliko zakupnik ne podnese pisani zahtjev ili ukoliko RH pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup, a postojeći zakupnik ima pravo prednosti na sklapanje novog ugovora o zakupu ukoliko prihvati najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine na natječaju.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Odredbe za poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a ostaju neizmijenjene.

Uz članak 6.

Izmjene u ovom članku odnose se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu RH.

Izmjenama ovoga članka se propisuje da se poslovni prostor u vlasništvu RH ne smije dati u podzakup kao što stoji i u važećem Zakonu, međutim dodano je da zakupniku prostora u vlasništvu RH nije dopušteno za poslovni prostor ili dio poslovnog prostora sklopiti s trećom osobom pravni posao kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora poput ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju ili drugog sličnog pravnog posla kojim se utječe na korištenje zakupljene nekretnine.

Navedeno je dodano jer je u praksi utvrđeno da je za puno prostora u vlasništvu RH sklopljena neka vrsta ugovora kojom se izigrava zabrana podzakupa.

Određeno je da zakupniku koji je poslovni prostor u vlasništvu RH dao u podzakup ili koji je sklopio pravni posao kojim se utječe na korištenje zakupljene nekretnine, ugovor o zakupu se raskida po sili zakona.

Određena je i iznimka od navedenog pravila za prostore koji se koriste kao objekti za smještaj turista jer će Ministarstvo raspisivati natječaje za zakup kampova, hotela, planinarskih domova i drugih sličnih objekata koji se moraju moći dati u podzakup.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Odredbe za poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a ostaju neizmijenjene.

Uz članak 7.

Izmjene u ovom članku odnose se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu RH.

Ovaj članak se odnosi na prodaju poslovnih prostora postojećim zakupcima i korisnicima prostora bez javnog natječaja.

Kako se od donošenja Zakona 2011. godine niti jedan prostor u vlasništvu RH nije prodao temeljem ovih odredbi jer nije bio određen kriterij koji prostori će se prodavati, bivši Državni ured nikad nije donio popis prostora za prodaju.

Prvo što smo dodali u ovom prijedlogu je će prodavati isključivo prostori za koje zakupnici imaju sklopljene ugovora o zakupu s RH.

To znači da svi oni koji nemaju ugovor s RH već su imali ugovor s JLPRS-om, a prostor je poslije temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugo komunističke vladavine postao vlasništvo RH, kao i oni koji imaju sklopljene ugovore o poslovno tehničkoj suradnji, neće moći kupiti prostor izravno bez natječaja. Time se nagrađuju pošteni i svjesni zakupci koji, a oni koji to nisu ne mogu koristiti odredbe ovoga članka o kupovni poslovnog prostora.

Potom je određeno koji su kriteriji za stavljanje na popis te je utvrđeno da se neće prodavati prostori koji kumulativno ispunjavaju 4 uvjeta:

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 vrijednost zakupnine za 15 godina je jednaka ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Na taj način se osigurava da najvrjedniji prostori u vlasništvu RH ne idu u prodaju bez javnog natječaja.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Odredbe za poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a ostaju neizmijenjene.

Uz članak 8.

U ovom članku se izraz tržišna vrijednost mijenja izrazom procijenjena vrijednost jer tržišnu vrijednost je moguće odrediti tek po sklapanju ugovora, a sudski vještaci izračunavaju i daju procijenjenu vrijednost.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Izmijenjene odredbe odnose se i na ugovore o zakupu poslovnih prostora u vlasništvu JLPRS-a.

Uz članak 9.

Izmjene u ovom članku odnose se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu RH.

Ministarstvo je odlučilo da će poslovne prostore prodavati isključivo na jednokratnu otplatu jer Ministarstvo nije kreditna institucija koja daje obročnu otplatu i obračunava kamate te potom prati izvršenje uplata i u slučajevima neurednih uplata obroka pokreće prisilnu naplatu.

Ministarstvo želi prodajom poslovnih prostora smanjiti portfelj RH i u proračun RH unijeti novac od prodaje odmah.

Brisana je odredba o dostavi Ugovora o prodaji Poreznoj upravi jer se svi ugovori o prodaji temeljem ovoga Zakona moraju solemnizirati kod javnog bilježnika, a Zakon o porezu na promet nekretnina je već obvezao javne bilježnike da svaki ugovor o prodaji nekretnine dostave nadležnoj Poreznoj upravi.

Izmjene u drugim stavcima ovoga članka su nomotehničke prirode.

Odredbe za poslovne prostore u vlasništvu JLPRS-a ostaju neizmijenjene.

Uz članke 10., 11. i 12.

Navedeno je Ministarstvo umjesto Državnog ureda.

Uz članak 13.

Odredbom ovoga članka dana je ovlast Državnim nekretninama d.o.o. da sklapa ugovore o zakupu u ime RH, a za svoj račun, temeljem odredbi ovoga Zakona za poslovne prostore koji su vlasništvo Republike Hrvatske i koji su im predani na upravljanje.

Uz članak 14.

Određeno je da će Vlada Republike Hrvatske uredbe donesene na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15) uskladiti s odredbama ovoga Zakona u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, a jedinice JLPRS svoje akte u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona.

Uz članak 15.

Izmjene u ovom članku odnose se isključivo na poslovne prostore u vlasništvu RH i iznimno su bitne.

Naime, kao što smo već i naveli, dosta zakupnika prostora u vlasništvu RH su zabranu podzakup prostora izigrali sklapanjem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i slično.

Kako bi RH riješila navedeni problem, ovim člankom se korisnicima prostora, koji nisu zakupnici od RH, već su „u podzakupu“ temeljem raznih ugovora, daje mogućnost da se obratite Ministarstvu državne imovine te će im Ministarstvo izravno dati ugovor o zakupu na rok od 3 godine.

Navedeno vrijedi i za one neposredne korisnike protiv kojih se vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora. Takvim neposrednim korisnicima ugovor o zakupu se ponuditi ukoliko jednokratno plate naknadu utvrđenu u tom postupku, a po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci će se prestati voditi.

Ukoliko se korisni ne jave ili ne sklope ponuđeni ugovor, Republika Hrvatska će pokrenuti postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor će se objaviti natječaj za davanje u zakup.

Iznos zakupa koji će biti ponuđen u ugovoru o zakupu takvim sadašnjim korisnicima odredit će odlukom ministar državne imovine.

Uz članak 16.

Ovim člankom propisuje se da će se postupci započeti po odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11 i 64/15) prije stupanja na snagu ovoga Zakona dovršit će se po odredbama toga Zakona i propisa donesenih na temelju toga Zakona, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama ovoga Zakona i propisima donesenim na temelju ovoga Zakona ako je to povoljnije za stranku i ako to ona zatraži.

Mogućnost dovršavanja započetih postupaka po odredbama ovoga Zakona dana je iz razloga što su odredbe ovoga Zakona u određenim dijelovima povoljnije od odredbi važećeg Zakona

za zakupce i korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, te se stoga daje mogućnost strankama da zatraže primjenu ovoga Zakona na njihove započete postupke kako ne bi bile diskriminirane.

Uz članak 17.

Određuje se dan stupanja na snagu Zakona.

**ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE
MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

Članak 1.

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

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

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

(4) Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Zakonom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

(5) Odredbe ovoga Zakona ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

(1) Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. ovoga Zakona smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

(2) Pod sadašnjim korisnikom u smislu članka 33. ovoga Zakona smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

(3) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Zakona smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

(4) Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

(5) Poslovnom prostorijom 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.

(6) Garaža je prostor za smještaj vozila.

(7) Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

(8) Pravo nazadkupnje u smislu ovoga Zakona je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

Članak 4.

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

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(4) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi stavka 2. i 3. ovoga članka ništetan je.

(5) Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 5.

(1) Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 6.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora 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 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 pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

(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.

(5) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. 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 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.

(6) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(7) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Državni ured 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.

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

(9) 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.

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

(11) 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 19.

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

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

(3) Zakupniku iz članka 6. stavka 8. ovoga Zakona nije dopušteno poslovni prostor na kojem je zasnovao zakup na temelju uvjeta iz te odredbe, dati taj poslovni prostor u podzakup.

Članak 33.

(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.

(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 Državni ured 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 Državnom uredu 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 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.

(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 Republici Hrvatskoj i 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 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.

(8) Iznimno od odredbe stavka 2. i 5. 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 i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

(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 35.

- (1) Poslovni prostor iz članka 1. ovoga Zakona prodaje se po tržišnoj cijeni.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.
- (3) Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 36.

- (1) Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.
- (2) Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.
- (3) Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 35. stavka 2. ovoga Zakona.
- (4) Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.
- (5) Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.
- (6) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:
 - a) izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist prodavatelja upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,
 - b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 33. ovoga Zakona i:
 - odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi. Ovaj rok zabrane otuđenja odnosi se i na sklopljene ugovore o kupoprodaji s rokom obročne otplate kraćem od 10 godina,

– odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,

– zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

(7) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

(8) Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 37.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske podnose se Državnom uredu 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 Državni ured 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 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 Državni ured 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.

PRILOG - Izvješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću

OBRAZAC IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naslov dokumenta	NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA
Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	MINISTARSTVO DRŽAVNE IMOVINE
Svrha dokumenta	Izmjene pravnog okvira za zakup i kupoprodaju poslovnih prostora u vlasništvu RH
Datum dokumenta	28.06.2018.
Verzija dokumenta	prva
Vrsta dokumenta	Nacrt prijedloga zakona
Naziv nacrtu zakona, drugog propisa ili akta	Nacrt prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Vlade	
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu	Ministarstvo državne imovine
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?	U radnoj skupini predstavnici Ministarstva državne imovine, Ministarstva pravosuđa, Državnog odvjetništva Republike Hrvatske i Hrvatske udruge poslodavaca
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?	DA
Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?	objavljen je na internetskoj stranici e-Savjetovanja, u trajanju od 15 dana (11.06.2018. – 26.06.2018.)
Ako nije, zašto?	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?	Nije bilo očitovanja zainteresirane javnosti
ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI	Nije bilo očitovanja zainteresirane javnosti
Primjedbe koje su prihvaćene	
Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga za neprihvatanje	
Troškovi provedenog savjetovanja	nije bilo troškova savjetovanja