



HRVATSKI SABOR

KLASA: 021-12/19-05/12

URBROJ: 65-19-05

Zagreb, 10. listopada 2019.

**ZASTUPNICAMA I ZASTUPNICIMA
HRVATSKOGA SABORA**

**PREDSJEDNICAMA I PREDSJEDNICIMA
RADNIH TIJELA**

Na temelju članka 33 stavka 1. podstavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog odluke o nedavanju vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine, br.125/11, 64/15 i 112/18)*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora u skladu s odredbom članka 210. stavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora dostavio Odbor za zakonodavstvo, aktom od 9. listopada 2019. godine.

Za izvjestiteljicu na sjednici Hrvatskoga sabora Odbor je odredio Mariju Jelkovic, predsjednicu Odbora za zakonodavstvo.

PREDSJEDNIK

Gordan Jandroković



HRVATSKI SABOR
Odbor za zakonodavstvo
Klasa: 021-12/19-05/14
Urbroj: 6521-2-19-
Zagreb, 9. listopada 2019.



Hs**NP*021-12/19-05/12*6521-2-19-04**Hs

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Primijeno: 10-10-2019	
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.
021-12/19-05/12	65
Uredbeni broj:	Pril. Vrij.
6521-2-19-04	Visa-

PREDSJEDNIKU
HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Prijedlog Odluke o nedavanju vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

Na temelju članka 210. stavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17. i 29/18.) Odbor za zakonodavstvo Hrvatskog sabora podnosi Prijedlog odluke o nedavanju vjerodostojnog tumačenja odredbe članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) utvrđen na 110. sjednici Odbora održanoj 9. listopada 2019. godine.

PREDSJEDNICA
ODBORA ZA ZAKONODAVSTVO

Marija Jelkovic



HRVATSKI SABOR
Odbor za zakonodavstvo
Klasa: 021-12/19-05/14
Urbroj: 6521-2-19-
Zagreb, 9. listopada 2019.

PREDSJEDNIKU
HRVATSKOGA SABORA

Predmet: Izvješće o Prijedlogu Odluke o nedavanju vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

1. Odbor za zakonodavstvo Hrvatskoga sabora na 110. sjednici, održanoj 9. listopada, raspravljalo je o Prijedlogu za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) koji je predsjedniku Hrvatskog sabora podnio Klub zastupnika SDP-a, aktom od 18. srpnja 2019. godine.

2. Odbor je razmotrio mišljenje Vlade Republike Hrvatske od 22. kolovoza 2019. godine, kojim se ocjenjuje da nema potrebe za davanjem vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) iz razloga što je odredba jasna i precizna te nema dvojbi oko njene primjene u praksi.

3. Nakon provedene rasprave Odbor je većinom glasova (5 glasova „za“, 1 glas „protiv“ i 1 glas „suzdržan“) utvrdio da Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja nije osnovan te predlaže Hrvatskom saboru da donese Odluku o nedavanju vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.), koji je prilog ovoga Izvješća i čini njegov sastavni dio.

4. Za izvjestitelja na sjednici Hrvatskog sabora Odbor je odredio Mariju Jelkovic, predsjednicu Odbora za zakonodavstvo.

PREDSJEDNICA
ODBORA ZA ZAKONODAVSTVO

Marija Jelkovic

Na temelju članka 81. Ustava Republike Hrvatske i članka 162. Poslovnika Hrvatskog sabora, Hrvatski sabor na sjednici _____ donio je

ODLUKU

I.

Ne daje se vjerodostojno tumačenje članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.).

II.

Ova Odluka zajedno s obrazloženjem objavit će se u "Narodnim novinama".

Obrazloženje:

Odredba članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) nedvojbeno propisuje uvjete prema kojima se ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može bez javnog natječaja sklopiti s postojećim zakupnikom.

Sukladno navedenom nema potrebe za davanjem vjerodostojnog tumačenja navedene odredbe.

Klasa:
Zagreb,

HRVATSKI SABOR

PREDSJEDNIK
HRVATSKOG SABORA

Gordan Jandroković

Tekst odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.) čije se vjerodostojno tumačenje predlaže:

Članak 6.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih 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.«.



HRVATSKI SABOR

KLASA: 021-12/19-05/12

URBROJ: 65-19-02

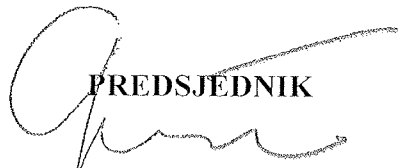
Zagreb, 19. srpnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Primljeno:	19-07-2019		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.		
021-12/19-05/14	6521-2		
Uredžbeni broj:	Pril.	Vrij.	
65-19-01	1	-	

✓ PREDSEDNICI ODBORA ZA ZAKONODAVSTVO
PREDSJEDNIKU ODBORA ZA PRAVOSUĐE

Na temelju članka 209. stavka 2. Poslovnika Hrvatskoga sabora u prilogu upućujem *Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15 i 112/18)*, koji je predsjedniku Hrvatskoga sabora podnio Klub zastupnika SDP-a, aktom od 18. srpnja 2019. godine.


PREDSJEDNIK
Gordan Jandroković



HRVATSKI SABOR
KLUB ZASTUPNIKA SDP-a

Klasa:

Urbroj:

Zagreb, 18. srpnja 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Primljeno: 18-07-2019		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
021-12/19-05/12	65	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
6532-2-19-01	1	-

PREDSJEDNIKU HRVATSKOGA SABORA

Na temelju članka 208. Poslovnika Hrvatskoga sabora, Klub zastupnika SDP-a podnosi Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15 i 112/18).

Za predstavnike Kluba zastupnika SDP-a koji će u njegovo ime sudjelovati u radu Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela određeni su zastupnici Davor Bernardić, Arsen Bauk, Peđa Grbin, Sabina Glasovac, Saša Đujić i Željko Jovanović.

PREDSJEDNIK KLUBA
ZASTUPNIKA SDP-a

Arsen Bauk

**KLUB ZASTUPNIKA SDP-a
U HRVATSKOM SABORU**

PREDSJEDNIKU HRVATSKOG SABORA

**Predmet: Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6.
stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora
(„Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)**

I. UVOD

Na temelju članka 208., u vezi s člankom 172. Poslovnika Hrvatskog sabora („Narodne novine“, br. 81/13., 113/16., 69/17. i 29/18.), kao ovlašteni predlagatelji zakona podnosimo prijedlog za vjerodostojno tumačenje članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18., u daljnjem tekstu Zakon).

Članak 6. citiranog Zakona glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih 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.“.

II. RAZLOZI ZBOG KOJIH SE TUMAČENJE TRAŽI

Ovaj prijedlog za vjerodostojno tumačenje zakona posljedica je pitanja tumačenja uvjeta za produženje ugovora postojećem zakupniku, a sukladno spornom članku 6. stavku 4. Zakona.

Naime, mogućnost produljenja ugovora o zakupu bila je predviđena i odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11.) koji je to pitanje uređivao člankom 6., koji je izmijenjen 20018. godine, na slijedeći način:

„(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 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.“

Takva mogućnost produženja ugovora o zakupu postojećem zakupniku je postojeća, dugotrajna i u primjeni, a smisao takve mogućnosti je vrlo jasan - omogućiti kontinuitet poslovanja postojećim zakupnicima, omogućiti kontinuitet djelatnost na određenom prostoru i području. U praksi nije bilo problema s primjenom te odredbe jer se zakupnicima koji su ostvarivali pravo na takvo produženje takva mogućnost i pružala i ostvarivala.

Međutim, novi tekst Zakona, nakon izmjene iz 2018. godine sadrži dvije sintagme koje uređuju uvjete za takvo produženje ugovora i zahtijevaju vjerodostojno tumačenje, a kako bi se izbjegli nesporazumi i nejasnoće obzirom na svakodnevno produžavanje ugovora o zakupu i primjenu navedenih odredbi. Stava smo da jedino predloženo tumačenje ima smisla jer u protivnom bi navedena odredba značila da je produženje ugovora o zakupu moguće samo jednokratno obzirom da je drugi ugovor o zakupu – sklopljen nakon prvog produženje – sklopljen bez posebnog javnog natječaja.

U odnosu na tumačenje ekonomske opravdanosti obnove ugovora o zakupu smisao iste treba tumačiti u svjetlu osiguravanja redovnog prihoda proračuna jedinice lokalne samouprave i nastavka ugovornog odnosa sa zakupnikom koji pravovremeno izvršava svoje obveze i uredno izvršava ugovor o zakupu u pogledu djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja. Ekonomski opravdanim ne može se smatrati postupanje koje za rezultat ima, neobnovljen ugovor o zakupu s zakupnikom koji ima ugovorenu cijenu zakupnine jednaku početnoj cijeni zakupnine. U tom slučaju provođenje novog natječaja predstavlja prekid u obavljanju određene djelatnosti za koju postoji potreba na području jedinice lokalne

samouprave kao i prekid u redovnom prilivu proračuna ali i u redovnom poslovanju zakupnika (plaće zaposlenika, davanja s osnova korištenja poslovnog prostora i sl.)

O sintagmi produljenja ugovora koje je „posljedica javnog natječaja“ postoji mišljenje predlagatelja Zakona – Ministarstva državne imovine. U dopisu KLASA: 011-01/19-03/02, URBROJ: 536-02/01-19-02 je navedeno:

„Ministarstvo državne imovine smatra da se odredba članka 6. stavka 4. zakona treba primjenjivati na način da jedinica lokalne samouprave može ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu dati zakupniku koji je prvi ugovor o zakupu sklopio temeljem javnog natječaja neovisno da li je nakon inicijalnog ugovora o zakupu sklopljenog na temelju javnog natječaja ugovor o zakupu već produžen, pod uvjetom da zakupnik to zatraži pisanim putem u zakonskom roku i pod uvjetom da je to ekonomski opravdano, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine u postojećem ugovoru o zakupu veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja.“

O sintagmi ekonomske opravdanosti obnove ugovora ne postoji mišljenje predlagatelja stoga smatramo da postoji potreba za davanjem vjerodostojnog tumačenja navedene odredbe članka 6. stavka 4. Zakona, a kako bi se otklonile dvojbe oko primjene istoga u praksi.

III. IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva iz državnog proračuna Republike Hrvatske.

IV. PRIJEDLOG TEKSTA VJERODOSTOJNOG TUMAČENJA

Vjerodostojno tumačenje

članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.)

U dvojbi oko tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15. i 112/18.), isti treba tumačiti na sljedeći način:

pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina zakupodavac može dati postojećem zakupniku pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i dr.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je iznos zakupnine koju će ponuditi zakupniku jednak ili veći od iznosa koji je za djelatnost koju zakupnik obavlja u poslovnom prostoru određen kao početni iznos koji bi bio oglašen da se za predmetni poslovni prostor objavljuje javni natječaj;

u slučajevima kada je iznos ugovorene zakupnine manji od početnog iznosa zakupnine za djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru, također se može ponuditi obnova ugovora o zakupu pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine na iznos koji je jednak početnoj zakupnini za djelatnost koju obavlja;

ugovor o zakup se može 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.

U Zagrebu, dana 16. srpnja 2019. godine

Predsjednik
Kluba zastupnika SDP-a
Arsen Bauk



VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Klasa: 022-03/19-02/02
Urbroj: 50301-26/23-19-5
Zagreb, 22. kolovoza 2019.

REPUBLIKA HRVATSKA
65 - HRVATSKI SABOR
ZAGREB, Trg Sv. Marka 6

Primljeno: 22-08-2019		
Klasifikacijska oznaka:	Org. jed.	
021-12/19-05/14	6521-2	
Urudžbeni broj:	Pril.	Vrij.
50-19-02	-	-

**ODBOR ZA ZAKONODAVSTVO
HRVATSKOGA SABORA**

Predmet: Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18); (predlagatelj: klub zastupnika SDP-a u Hrvatskome saboru) - mišljenje Vlade

Veza: Pismo Hrvatskoga sabora, klase: 021-12/19-05/12, urbroja: 65-19-03, od 19. srpnja 2019. godine

Na temelju članka 209. stavka 3. Poslovnika Hrvatskoga sabora (Narodne novine, br. 81/13, 113/16, 69/17 i 29/18), Vlada Republike Hrvatske o Prijedlogu za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18), koji je podnio Klub zastupnika SDP-a u Hrvatskome saboru, daje sljedeće

MIŠLJENJE

Vlada Republike Hrvatske je mišljenja da nema potrebe za vjerodostojnim tumačenjem članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18 - u daljnjem tekstu: Zakon), iz sljedećih razloga:

Člankom 6. stavkom 1. Zakona propisano je da Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave poslovne prostore u svojem vlasništvu daju u zakup javnim natječajem.

Člankom 6. stavkom 4. Zakona omogućen je izuzetak od davanja poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave javnim natječajem na način da se poslovni prostor u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može dati u zakup bez javnog natječaja postojećem zakupniku kada mu sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja ističe pod sljedećim uvjetima:

- 1) da je postojeći zakupnik to zatražio
- 2) da postojeći zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu
- 3) da se ponudi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu
- 4) te da je takvo sklapanje novog ugovora o zakupu za narednih pet godina ekonomski opravdano, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine iz postojećeg ugovora o zakupu (koji će biti iznos zakupnine i u novom ugovoru) veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja.

Institut vjerodostojnog tumačenja zakona uređen je odredbama članaka 208. i 209. Poslovnika Hrvatskoga sabora.

Predmetom vjerodostojnog tumačenja mogu biti samo odredbe koje su nejasne i neprecizne kako bi im se dao objektivni smisao, a pristup u davanju ocjene o potrebi vjerodostojnog tumačenja pojedine zakonske odredbe mora biti restriktivan.

Predlagatelj, u bitnome, smatra da je potrebno intervenirati u odredbu članka 6. stavka 4. Zakona kako bi se vjerodostojno tumačila sintagma ekonomske opravdanosti i kako bi se otklonila dvojba oko primjene istog u praksi.

Predlagatelj u prijedlogu vjerodostojnog tumačenja predlaže tumačenje da jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može za poslovne prostore u svojem vlasništvu ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu postojećem zakupniku i u slučaju kada je iznos zakupnine u postojećem ugovoru manji od početnog iznosa zakupnine koji bi bio u javnom natječaju za djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine na iznos koji je jednak početnoj zakupnini za djelatnost koju obavlja.

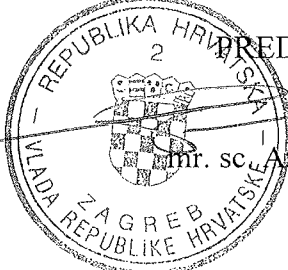
Ovakvim tumačenjem odredbe članka 6. stavka 4. Zakona, izravno bi se kršila odredba Zakona koja je izričita i jasna i koja propisuje da se ugovor o zakupu može bez javnog natječaja sklopiti s postojećim zakupnikom pod uvjetom ispunjenja određenih uvjeta od kojih je jedan da mjesečni iznos zakupnine iz postojećeg ugovora o zakupu mora biti veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja.

Vjerodostojnim tumačenjem Zakona ne može se mijenjati zakonska odredba te bi za ovakvo tumačenje odredbe članka 6. stavka 4. bilo potrebno izmijeniti Zakon.

Pored navedenog, razmatrajući članak 6. u cjelini, odnosno odredbu stavka 4. članka 6., ne postoji niti dvojba da se sukladno propisanom izuzetku i pod uvjetima iz članka 6. stavka 4. može sklopiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora, više puta, bez obveze ponovnog provođenja javnog natječaja.

Stoga Vlada Republike Hrvatske ne podržava predmetni Prijedlog za davanje vjerodostojnog tumačenja članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, br. 125/11, 64/15 i 112/18).

Za svoje predstavnike, koji će u vezi s iznesenim mišljenjem biti nazočni na sjednicama Hrvatskoga sabora i njegovih radnih tijela, Vlada je odredila dr. sc. Marija Banožića, 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
mr. sc. Andrej Plenković