

Obrazloženje

Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 112/18) te su jedinice lokalne samouprave obvezne odredbe svojih općih akata uskladiti s odredbama toga Zakona.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u dijelu koji se odnosi na zakup poslovnoga prostora riješene su u dosadašnjoj svakodnevnoj praksi uočene izigravajuće pojave koje se odnose na podzakup poslovnoga prostora, a izmijenjen je i režim koji se odnosi na zakupne odnose u poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba u njihovu vlasništvu.

Zapravo navedenim je izmjenama zakonodavac u bitnom dijelu želio postići potpunu kontrolu zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

Slijedom toga, Nacrtom ove Odluke usklađuje se sadašnja Odluka o zakupu poslovnoga prostora („Službene novine Općine Sveta Nedelja“, broj 11/15, 12/16. i 19/18) s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

U članku 1. Nacrta Odluke propisano je kada se iznimno poslovni prostor može dati u zakup bez provedbe javnog natječaja, pa tako Općina Sveta Nedelja može sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnoga prostora na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora, na njegov zahtjev, a kada je to ekonomski opravdano, dati ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora na određeno vrijeme od 5 godina i to pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru o zakupu.

Dakle, Općina Sveta Nedelja više nije dužna sadašnjem zakupniku, po isteku ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora, već ona to može i to samo ako je to ekonomski opravdano, ako je zakup zasnovan putem javnog natječaja i ako zakupnik u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Ekonomski je to opravdano onda kada je ugovoreni mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine odnosno početnog mjesečnog iznosa zakupnine utvrđenog po Odluci o zakupu poslovnoga prostora Općine Sveta Nedelja za djelatnost koju zakupnik obavlja.

Za sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora pod navedenim uvjetima zakupnik je dužan podnijeti pisani zahtjev najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Sveta Nedelja kao zakupodavac mora najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora (**članak 1. stavak 2**).

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev ili ako Općina Sveta Nedelja pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnoga prostora, za navedeni poslovni prostor će se objaviti javni natječaj za njegovo davanje u zakup (**članak 1. stavak 3**).

Ako sadašnji zakupnik ne pihvati ponudu najkasnije u roku od 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen, zakupni odnos će prestati istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Sveta Nedelja će nakon stupanja u posjed poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za njegovo davanje u zakup (**članak 1. stavak 4**).

Izmjenom u članku 2. stavku 1. te u članku 8. stavku 2. Nacrta Odluke vrši se usklađivanje s odredbom članka 4. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, pa se tako i u javnom natječaju i u ugovoru o zakupu poslovnoga prostora moraju navesti svi oni identifikacijski podaci o poslovnom prostoru koji se mogu nedvojbeno utvrditi.

Izmjenama u članku 4. stavku 1. i stavku 3, te članku 8. stavku 1. Nacrta Odluke sadašnja Odluka o zakupu poslovnoga prostora usklađuje se, osim s odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, i sa Općom uredbom o zaštiti osobnih podataka (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. godine o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka – GDPR) i Zakonu o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka („Narodne novine“, broj 42/2018).

Izmjenom u članku 3. Nacrta Odluke vrši se usklađivanje sa Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17). Naime, predloženom izmjenom osobe koje ostvaruju prava prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji mogu se koristiti pravom prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, isključivo ako se u ponudi koju podnose na javni natječaj pozovu na to pravo te ako dostave odgovarajući dokaz kojim dokazuju status osobe koja ostvaruje pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora temeljem navedenoga Zakona te pisanu izjavu da nemaju sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren (**članak 4. stavak 5**).

S obzirom na naprijed navedeno izvršena je i izmjena u sadašnjoj Odluci o zakupu poslovnoga prostora u dijelu kojim se propisuje način postupanja Komisije za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora koja vrši otvaranje, pregled i ocjenu ponuda pristiglih na javni natječaj (**članak 5**).

Nadalje, Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora propisano je da zakupnik poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ne smije dati u podzakup kao što to stoji i u sada važećem Zakonu. Međutim, istim Zakonom dodano je da zakupniku poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave nije dopušteno za poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora sklopiti s trećom osobom pravni posao kojim se utječe na korištenje poslovnoga prostora, poput ugovora o poslovno - tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju ili drugog sličnog pravnog posla kojim se utječe na korištenje zakupljene nekretnine.

Dodavanje te odredbe izravna je posljedica stanja u praksi jer je utvrđeno da je stvarnost drukčija te da zakupnici poslovnoga prostora sklapaju različite pravne poslove, poput gore navedenih ugovora i tako poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daju na uporabu trećim osobama i time u stvarnosti ostvaruju podzakup poslovnih prostora odnosno izigravaju zabranu podzakupa.

Iz činjenice što takvi zakupnici poslovnih prostora daju poslovne prostore trećim osobama na korištenje i za to dobivaju novčanu naknadu, proizlazi da Republika Hrvatska ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave može za te poslovne prostore dobiti veće iznose zakupnina od onih koje sada naplaćuje.

Međutim, za poslovne prostore koji su u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, sukladno dogovoru s predstavnicima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ostavljena je mogućnost davanja njihovih poslovnih prostora u podzakup ili na

korištenje ili sukorištenje trećim osobama, ako je tako ugovoreno ugovorom o zakupu poslovnoga prostora.

Mogućnost da Općinski načelnik zakupniku odobri davanje poslovnoga prostora ili njegova dijela u podzakup predviđena je i sadašnjom Odlukom o zakupu poslovnoga prostora te se zadržava i nadalje, pa je zakupnik dužan, ukoliko ima namjeru poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, prethodno ishoditi pisanu suglasnost odnosno pisano odobrenje Općine Sveta Nedelja kao zakupodavca (**članak 12 – stavak 2. i 3. članka 57**).

Davanje poslovnoga prostora na korištenje ili sukorištenje trećim osobama od strane zakupnika po drugim osnovama, primjerice ugovorom o poslovno – tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju, nije dozvoljeno (**članak 12 – stavak 1. članka 57**).

Postupanje zakupnika suprotno odredbama ugovora o zakupu poslovnoga prostora kojima se regulira davanje poslovnoga prostora ili njegova dijela u podzakup ili na korištenje ili sukorištenje trećim osobama po drugim osnovama razlog je za raskid ugovora po sili zakona (**članak 12 - stavak 6. članka 57**), dok je sadašnjom Odlukom o zakupu poslovnoga postora takvo postupanje zakupnika bio razlog za otkaz ugovora o zakupu poslovnoga prostora zbog čega se i predlaže brisanje podstavka 6. u sadašnjem članku 73. (**članak 13. stavak 2**).

Budući da se ugovor o zakupu poslovnoga prostora kojeg Općina Sveta Nedelja kao zakupodavac sklapa sa zakupnikom solemnizira (potvrđuje) po javnom bilježniku, jer bi u protivnom ugovor bio ništetan (članak 4. stavak 3. i 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora), to više nema obveze za Općinu Sveta Nedelja da ugovor o zakupu poslovnoga prostora dostavi nadležnoj poreznoj upravi obzirom na odredbu članka 3. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, pa se predlaže brisanje sadašnjeg članka 38 (**članak 9. stavak 1**).

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora produljen je rok privremenog korištenja poslovnoga prostora za potrebe skladištenja i čuvanja robe s 30 dana na maksimalno šest mjeseci, pa je u tom smislu i izmijenjena odredba članka 80. sadašnje Odluke o zakupu poslovnoga prostora (**članak 14**).

O Nacrtu ove Odluke provest će se savjetovanje s javnošću u skladu sa Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj 25/13. i 86/15).

U postupku savjetovanja s javnošću omogućit će se javnosti da dostavi svoje prijedloge, primjedbe i mišljenja na Nacrt ove Odluke.

Po provedbi savjetovanja s javnošću Općinski načelnik Općine Sveta Nedelja utvrdit će Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnoga prostora u koji će se ugraditi svi prihvaćeni prijedlozi, primjedbe i mišljenja javnosti ukoliko ih bude bilo te će se tako utvrđeni Prijedlog Odluke s Izvješćem o provedenom savjetovanju s javnošću uputiti Općinskom vijeću Općine Sveta Nedelja na razmatranje i donošenje.

Jedinstveni upravni odjel