**OBRAZLOŽENJE UZ PRIJEDLOG NACRTA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora[[1]](#footnote-1) stupio je na snagu u 22.12.2018. godine te navedenim izmjenama zakonodavac u bitnom dijelu želi postići potpunu kontrolu zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Osnovne promjene odnose se na slučajeve raspolaganja poslovnim prostorom bez javnog natječaja, odobravanje podzakupa i prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave sadašnjem zakupniku. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave obvezne su u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona uskladiti odredbe svojih općih akata s odredbama Zakona i to do 22.ožujka 2019. godine.

Prijedlogom Nacrta Odluke o izmjenama i dopunama Odluke ista se usklađuje s izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prijedlogom izmjena u članku. 6. propisuje se kada se iznimno poslovni prostor daje u zakup bez provedbe javnog natječaja. Za poslovne prostore u kojima istječe ugovor o zakupu, Općina Matulji može **sadašnjem zakupniku** poslovnog prostora **koji ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja** **i koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu** **na njegov zahtjev,** ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina.

Navedenom izmjenom zakupodavac **više nije dužan** sadašnjem zakupniku,po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, već to **može, ako je takva ponuda ekonomski opravdana.** [[2]](#footnote-2)

Za sklapanje ugovora pod navedenim uvjetima iz članka 6. Odluke zakupnik je dužan podnijeti pisani zahtjev najkasnije **120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen dok je** Općina Matulji dužna **najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisnu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.** Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu **najkasnije u roku 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor** sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Matulji će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup.

Iznimno od općeg pravila da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja, Zakon o zakupu propisuje da će se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopiti bez provođenja javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana. Stoga, u prijedlogu Nacrta Odluke o izmjenama i dopunama Odluke iza članka 6. dodajemo novi članak 6a., kojim se Odluka usklađuje sa Zakonom o zakupu.

Izmjenama u članku 7. mijenja se dosadašnja odredba kojom je bilo propisano da se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina. prijedlogom izmjene članka 3 odluke predlaže se da se ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje na određeno vrijeme, a najduže na rok od 5 godina.

Izmjenama u članku 9. Odluke, Odluku osim sa Zakonom o zakupu, usklađujemo sa Općom uredbom o zaštiti podataka[[3]](#footnote-3) i Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji.[[4]](#footnote-4) Predloženim izmjenama osobe koje ostvaruju prava prema Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji mogu se koristiti pravom prvenstva, za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, isključivo ako se u prijavi na natječaj pozovu na to pravo te dostave izjavu da nemaju sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

U glavi X. Odluke koja se odnosi na kupoprodaju poslovnog prostora, članak 51. usklađuje se s izmjenama Zakonom o zakupu, čime se izraz **„tržišnoj cijeni“** mijenja se izrazom **„procijenjenoj vrijednosti“** koju utvrđuje procjenitelj određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnine, a po odabiru Općine Matulji.

U bitnom dijelu mijenjaju se i odredbe članka 52. i članka 53. Odluke iz razloga što se izmjenama Zakona o zakupu uklonila mogućnost **obročne otplate kupoprodajne cijene poslovnog prostora te se odredbe o obročnoj otplati i sredstvima osiguranja obročnog plaćanju brišu.** Dakle, plaćanje kupoprodaje cijene suvlasničkog dijela poslovnog prostora obavlja se **isključivo jednokatnom uplatom.** Također, brisana je i odredba Odluke o dostavi Ugovora o prodaji nadležnoj Poreznoj upravi jer se svi ugovori o prodaji temeljem Zakona o zakupu moraju solemnizirati kod javnog bilježnika.

Slijedom navedenog, posebno ističemo da Općina Matulji otvara javno savjetovanje s javnošću oko Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke u trajanju kraćem od 30 dana iz razloga što se Odluka isključivo usklađuje s izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, dok se odredbe Odluke temeljem koji se određuje visina zakupnine, koeficijenti položajne zone i koeficijenti namjene, kao i prava i obveze zakupnika u odnosu na sadašnju odluku ne mijenjaju.

Općinski načelnik je na sjednici kolegija održanoj dana 26. veljače 2019. utvrdio konačan tekst nacrta Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te istu upućuje na javno savjetovanje koje će trajati od 27.02.2019. do 18.03.2019.

U Matuljima, 26.02.2019. Općina Matulji

Općinski načelnik

Na temelju članka 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodajiposlovnog prostora (»Narodne novine« br.112/18) i članka 32. Statuta Općine Matulji (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, br. 26/09, 36/09, 8/13, 17/14, 29/14, 4/15-pročišćeni tekst, 39/15 i 7/18), Općinsko vijeće Općine Matulji na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine, donosi

**ODLUKU O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 4/13, i 17/14) članak 6. mijenja se i glasi:

„ (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja provođenjem usmenog javnog nadmetanja (u daljnjem tekstu: licitacija).

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, može se na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

(3) Zakupnik iz stavka 2. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina Matulji je dužna 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.

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

Članak 2.

Iza članka 6. dodaje se novi članak 6.a koji glasi:

„Članak 6.a

(1) Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapa Republika Hrvatska i Općina Matulji, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(2) Zakupnina za ugovore o zakupu iz stavka 1. ovog članka određuje se sukladno kriterijima za određivanje zakupnine u glavi VII. ove Odluke.“

Članak 3.

U članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok od pet godina.“

Članak 4.

U članku 9. stavku 1. točka 8. mijenja se i glasi:

„8. obvezu dostave ponuđača, fizičke osobe osobnih podataka (ime i prezime ponuđača, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuđač daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka), a za ponuđača, pravnu osobu obvezu dostave podatka o pravnoj osobni (tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuđača, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB), obvezu dostave dokaza da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, obvezu ponuđača koji se u prijavi na natječaj pozove na pravo prednosti za sklapanje ugovora o zakupu na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dokaz kojim dokazuje svoj status i izjavu da nema sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.“

Iza točke 8. dodaje se nova točka 9. koja glasi:

„9. odredbu da pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, a sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.“

Točke 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., i 19. postaju točke 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18., i 19. i 20.“

Članak 5.

U članku 21. stavku 1. točka 2. mijenja se i glasi:

„2. Ime i prezime ili naziv. adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,“

Točka 3. mijenja se i glasi:

„3. Površinu i detaljan opis poslovnog prostora (broj zemljišno knjižne čestice i zemljišno knjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora kao i svi drugi potrebni podatci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)“

U točki 8. riječi „u zgradi“ brišu se.

U točki 14. iza riječi: „iznos“ dodaje se riječ: “mjesečne.“

Članak 6.

Članak 33a mijenja se i glasi:

„Zakupcima poslovnih prostora koji su obveznici poreza na dohodak ili dobit, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a odobrava se popust ugovorene zakupnine od 20 % za tekući mjesec u 2019. godini, počevši od mjeseca travnja, pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Općini Matulji do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust.

Zakupnici iz stavka 1. ovog članka obvezni su dostaviti Izjavu kojom izjavljuju da su obveznici poreza na dohodak ili dobit i da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.“

Članak 7.

Članak 51. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak, temeljem odredbi propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina a po odabiru Općine Matulji kao vlasnika poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku propisanim člankom 48. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s time da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.“

Članak 8.

Članak 52. mijenja se i glasi:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Matulji obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.“

Članak 9.

Članak 53. briše se u cijelosti.

Članak 10.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u “Službenim novinama Primorsko-goranske županije”.

KLASA: 011-01/19-01/0007

URBROJ:

Matulji,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019.g.

OPĆINSKO VIJEĆE

OPĆINE MATULJI

Predsjednik

Darjan Buković, bacc.oec.

1. „Narodne Novine“ br.125/11, 64/15, 112/18, dalje u tekstu Zakon o zakupu. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ponuda će biti ekonomski opravdana kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci JL(R)S za djelatnost koju zakupnik obavlja i to isključivo zakupniku koji ima sklopljen Ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora, kada mu takav ugovor istječe, na njegov pisani zahtjev, sukladno čl. 6. st. 4. Zakona. [↑](#footnote-ref-2)
3. SL EU L119. [↑](#footnote-ref-3)
4. Narodne Novine br. 121/17. [↑](#footnote-ref-4)