

## *Obrazloženje prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*

Na temelju Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 91/96, 124/97, 174/04, 38/09) Općina Mošćenička Draga donijela je Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 5/2011) s izmjenama i dopunama 2014., 2015. i 2016. godine, koje su se odnosile na odobravanje popusta ugovorene zakupnine („Službene novine Općine Mošćenička Draga“ broj 4/2014, 2/2015, 8/2015, 9/2015 i 9/2016). Budući da je novi Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupio na snagu 15. studenog 2011. godine, s izmjenama i dopunama iz 2015. godine („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15) bilo je potrebno pristupiti izradi nove odluke usklađene s važećim zakonskim propisima, te je temeljem odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora sastavljen prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Odlukom je uređeno zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mošćenička Draga, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku.

Odlukom je određeno da poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Mošćenička Draga upravlja općinski načelnik, koji poslove u svezi upravljanja poslovnim prostorom obavlja na prijedlog Komisije za poslovni prostor, koju imenuje općinski načelnik i koja se sastoji od predsjednika i dva člana.

Odlukom je detaljno određen način dodjele i zasnivanja zakupa putem javnog natječaja (članak 8.-20. Odluke), sa izuzecima kada ugovor međusobno sklapaju Općina i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno 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, kada se ugovor o zakupu sklapa bez javnog natječaja, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Daljnji izuzetak predstavlja odredba prema kojoj će Općina sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, ili na njegov zahtjev, 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 je taj prostor Općini potreban za obavljanje njezine djelatnosti. Zakupnik može podnijeti Općini pisani zahtjev za davanje predmetne ponude najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen. Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Općina će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Odlukom je nadalje uređena mogućnost promjene namjene poslovnog prostora i zamjene zakupa (članci 24.-29) te mogućnost zasnivanja zajedničkog zakupa (članci 28.-29.)

Odredbama članka 30.-37. određen je način određivanja početne zakupnine, koja se određuje prema kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora, položajnoj zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima te namjeni koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima. Člankom 33. Odluke određene su položajne zone i koeficijenti po zonama, a člankom 34. grupe i koeficijenti ovisno o vrsti djelatnosti koje se obavlja u poslovnom prostoru, time da isto nije mijenjano u odnosu na važeću Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora.

Člancima 38. - 42. Odluke detaljno su uređena prava i obveze zakupnika, a člancima 43.- 47. Odluke prestanak zakupa. U skladu sa Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11 i 64/15), člankom 47. Odluke propisano je da zakup

ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno, nego njegovi nasljednici odnosno pravni sljednici, pod uvjetima određenim Odlukom (da podmire sva dospjela potraživanja po osnovi zakupnine, kamate i ostale troškove za poslovni prostor te da nastave koristiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost kao i da u pogledu obavljanja djelatnosti ispunjavaju sve uvjete prema zakonskim propisima) mogu stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika. Stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika može se odobriti i u slučaju ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu njegovim nasljednicima ukoliko dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te pod uvjetom da nastave obavljanje obrta za ugovorenu djelatnost te da u pogledu obavljanja djelatnosti ispunjavaju sve uvjete prema zakonskim propisima.

Odlukom je, osim zakupa poslovnog prostora, u skladu sa Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora, omogućena i prodaja poslovnog prostora, i to sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku poslovnog prostora. Člancima 48. i 49. propisani su uvjeti koje mora ispunjavati sadašnji zakupnik odnosno sadašnji korisnik da bi ostvario pravo na kupnju poslovnog prostora, kao i izuzeci kojima je proširen krug sadašnjih zakupnika odnosno sadašnjih korisnika koji mogu ostvariti pravo na kupnju poslovnog prostora. Poslovni prostor može se prodati sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku samo na temelju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, kojeg na prijedlog Općinskog načelnika donosi Općinsko vijeće, te koji se objavljuje na web stranici i na oglasnoj ploči Općine te u dnevnom tisku (obavijest). Uvjeti i postupak prodaje poslovnog prostora određeni su člancima 50. - 54. Odluke. Odredbama članaka 52. i 53. određeno je da se poslovni prostor prodaje po tržišnoj cijeni koju određuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Općine. 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 poslovnog prostora, uz iznimku da se neamortizirana ulaganja ne priznaju kada kupac odabere plaćanje kupoprodajne cijene u obrocima. Plaćanje kupoprodajne cijene može se ugovoriti odjednom ili obročno otplatom, prema izboru kupca, time da kad se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, a kod kupnje poslovnog prostora uz obročno otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 godina od dana sklapanja ugovora. Sukladno objavljenom Popisu poslovnih prostora za prodaju, ovlaštenici prava mogu podnijeti zahtjev za kupnju u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa, uz prilaganje Odlukom određenih dokaza kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora (članak 54. Odluke). Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora, nakon objavljenog Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i prihvaćenih zahtjeva za kupnju, donosi Općinsko vijeće ili Općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora. Člankom 57. propisani su bitni sastojci ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, koji mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku (članak 58. Odluke).

Mošćenička Draga, prosinac 2017. godine