

Zagreb, 15. siječnja 2013.

Poštovani gospodin

**Orsat Miljenić
ministar pravosuđa**

**Dežmanova 10
10000 Zagreb**

**Predmet: Prijedlog zakona o dopuni Zakona o zakupu i kupoprodaji
poslovnog prostora**

- dostavlja se

Poštovani,

Vjerujem da su Vam poznati problemi koje lokalnim jedinicama uzrokuje dosljedna i striktno ograničena primjena odredaba Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11) u kontekstu provedbe natječaja pri dodjeli prostora u zakup. Također, vjerujem da Vam je poznato kako sukladno ustavnim odredbama i odredbama Europske povelje o lokalnoj samoupravi, lokalne jedinice uživaju određeni stupanj autonomije u obavljanju poslova iz samoupravnog djelokruga, pa tako, između ostaloga i autonomije u upravljanju i raspolaganju svojom imovinom. Shodno tome, ne ocjenjujemo opravdanim ograničavati i propisivati lokalnoj samoupravi na koji će način koristiti nekretnine u svojem vlasništvu te smatramo da bi se Zakon o zakupu i prodaji poslovnog prostora trebao odnositi primarno na one subjekte koji tržišno posluju, dakle na trgovačka društva i obrtnike, dok bi jedinice lokalne samouprave trebale imati pravo da samostalno određuju koje poslovne prostore daju u zakup radi ubiranja zakupnine, a koje prostore daju na korištenje prema određenim pravilima, udrugama i drugim neprofitnim organizacijama koje čine korist društvenoj zajednici i partneri su lokalnoj samoupravi u pogledu pružanja javnih usluga na području socijalne skrbi, kulture, sporta i drugim područjima.

S time u vezi, izradili smo Prijedlog zakona o dopuni Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, kako slijedi:

P R I J E D L O G
ZAKONA O DOPUNI ZAKONA
O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

I. USTAVNA OSNOVA DONOŠENJA ZAKONA

Ustavna osnova za donošenje zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. Ustava Republike Hrvatske.

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI
ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA
PROISTEĆI**

Člankom 6. Zakona se propisuje da se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave daje u zakup putem javnog natječaja. Međutim, u odnosu na poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske Uredbom o raspolaganju nekretninama koje se daju na korištenje tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, te drugim osobama dano je pravo Agenciji za upravljanje državnom imovinom da daje na korištenje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske bez naknade na obrazloženi zahtjev, tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, a za potrebe obavljanja njihove djelatnosti.

Kako je člankom 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjuju pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, to se predlaže da se izmjenama i dopunama Zakona ovo pravo dodjele poslovnog prostora na korištenje bez naknade tijelima državne uprave i korisnicima proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave propiše i za poslovne prostore u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Time će se omogućiti da općine i gradovi dodijele na zakoniti način poslovni prostor na korištenje tijelima mjesne samouprave, udrugama koje se financiraju iz lokalnog proračuna, ali i tijelima državne uprave, jer se oni u pravilu nalaze u poslovnim prostorima u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave.

III. OCJENA I IZVORI POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA

Ocjenjuje se da provođenje ovoga Zakona neće iziskivati osiguranje zasebnih i dodatnih financijskih sredstava u državnom proračunu Republike Hrvatske.

Provedba ovoga Zakona neće iziskivati dodatna sredstava ni u proračunima općina, gradova i županija.

IV. TEKST ODREDBE VAŽEĆEG ZAKONA KOJA SE MIJENJA

Tekst odredbe važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koja se dopunjuje, dan je u prilogu.

PRIJEDLOG ZAKONA O DOPUNI
ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 1.

U Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11) u članku 1. iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6. koji glasi:

„Odredbe ovog Zakona ne primjenjuju se na slučajeve kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daje na korištenje prostore u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna, odnosno korisnicima proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i udrugama, koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti.“

Članak 2.

Ovaj Zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“.

OBRAZLOŽENJE

Uz članak 1.

Predloženom odredbom se propisuje da se odredbe ovog Zakona ne primjenjuju na slučajeve kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave daje na korištenje nekretnine u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave tijelima državne uprave ili drugim tijelima korisnicima državnog proračuna odnosno korisnicima proračuna jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i udrugama koje su im potrebne za obavljanje njihove djelatnosti. Na ovaj oblik raspolaganja imovinom jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave primjenjuju se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Uz članak 2.

Predlaže se stupanje Zakona na snagu i to osmog dana od dana njegove objave u Narodnim novinama, službenom glasilu Republike Hrvatske.

ODREDBA ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA

KOJA SE DOPUNJUJE

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 sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Zaključno, očekujemo kako ćete uvažiti argumentaciju Udruge gradova te inicirati izmjene navedenog propisa.

Uz poštovanje,

mr.sc.Vojko Obersnel



predsjednik Udruge gradova

O tome obavijest:

1. Gosp. Arsen Bauk, ministar uprave.