

U D R U G A G R A D O V A

26. kolovoza 2024. godine

Ministarstvo prostornog uređenja,
graditeljstva i državne imovine
Služba za koordinaciju i regulativu
Ulica Ivana Dežmana 10
10000 Zagreb
n/r voditeljice Službe gđe. Maje Miličić

Predmet: Mišljenje na Prijedlog Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, s Konačnim prijedlogom zakona
- daje se

Poštovani,

Povodom dostavljenog nam Prijedloga Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, s Konačnim prijedlogom zakona (u daljnjem tekstu: Prijedlog Zakona), u ostavljenom roku, u nastavku iznosimo svoje mišljenje na Prijedlog Zakona s kojim smo načelno suglasni.

Hvala vam što ste prihvatili naš prijedlog da je potrebno jasnije definirati koje je tijelo jedinice lokalne samouprave nadležno donijeti kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore, kako ne bi dolazilo do različitih tumačenja u praksi. Naime, praksa u jedinicama lokalne samouprave nije ujednačena, pa u nekima navedene kriterije donosi izvršno tijelo, a u nekima predstavničko tijelo. Definiranjem u članku 1. Prijedloga Zakona da kriterije za određivanje visine zakupnine za poslovne prostore utvrđuje jedinica lokalne samouprave općim aktom jasno je sada da iste donosi predstavničko, a ne izvršno tijelo, s obzirom da je Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20) u članku 35. stavak 1. točka 2. propisano da predstavničko tijelo donosi odluke i druge opće akte kojima uređuje pitanja iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave.

Također zahvaljujemo što ste prihvatili i naš prijedlog te dodali odredbu u članku 2. Prijedloga Zakona kojim se dodaje stavak 11. u članku 6. kojim je propisano: „Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovora o zakupu iz stavka 10. ovog članka, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete uslijed raskid“. Navedenu odredbu smatramo jako bitnom ukoliko zakupnik ne pristane sklopiti dodatak ugovora o zakupu u situaciji kada se za vrijeme trajanja ugovora o zakupu izmijeni kriterij za određivanje visine zakupnine, pa mjesečni iznos zakupnine bude veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru. Naime, nije životno ni logično da bi zakupnik dobrovoljno pristao na sklapanje dodatka ugovora koji će rezultirati povećanjem zakupnine, ukoliko nema pravnih posljedica za nesklapanje dodatka ugovora s izmijenjenom, većom cijenom zakupnine. Ovako predloženom odredbom zakupodavac sada ima pravo jednostrano raskinuti ugovor o zakupu, ako zakupnik ne pristane

na sklapanje dodatka ugovora, a zakupnik nema pravo na naknadu štete uslijed raskida ugovora.

U odnosu na članak 2. Prijedloga Zakona kojim se mijenja cijeli članak 6. pa je tako stavkom 4. propisano: „Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.“ i dalje predlažemo, ako je ikako moguće, da se razmotri mogućnost da se osim najvišeg iznosa zakupnine, uz ispunjene uvjeta iz natječaja, navede i mogućnost propisivanja dodatnih kriterija za odabir najpovoljnije ponude, ukoliko jedinica lokalne samouprave to ocijeni korisnim, npr. bodovati vrijeme rada poslovnog prostora tijekom jedne kalendarske godine, na koji način bi se poticao duži rad tijekom kalendarske godine, umjesto sezonskog rada, što bi potencijalno moglo utjecati na produljenja sezone u obalnim jedinicama lokalne samouprave, zatim kriterij sadržaja ponude koja bi se nudila u poslovnom prostoru (npr. poticati ručni rad, OPG proizvode i sl.). Svi ti kriteriji bi se onda zasebno bodovali nakon čega bi se dobio ukupan broj bodova o kojem bi ovisila najpovoljnija ponuda.

Također predlažemo da stavak 9. članka 6. glasi:

„(9) Ako zakupnik iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavaka 7. i 8. ovoga članka, ne dostavi Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne ili područne (regionalne) samouprave pisani prihvrat ponude i ne preda posjed poslovnog prostora, protiv zakupnika iz stavaka 7. i 8. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, i to za zakupnika iz stavka 8. po isteku roka iz ovog stavka, a za zakupnika iz stavka 7. po isteku ugovora o zakupu.“

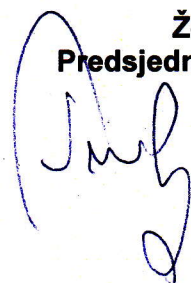
Ovo iz razloga jer je zakupniku iz stavka 7. ugovor o zakupu na snazi i nakon isteka roka od 30 dana od primitka ponude zakupodavca za sklapanje novog ugovora o zakupu, koju ponudu zakupodavac može ponuditi zakupniku najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ujedno predlažemo i da se u stavku 10. članka 6. briše tekst: „iz stavaka 7. i 8. ovoga članka“ kako bi se navedena odredba o usklađenju visine zakupnine u postojećem ugovoru o zakupu s kriterijima za određivanje visine zakupnine koji se izmijene za vrijeme trajanja ugovora o zakupu odnosila na sve ugovore o zakupu, a ne samo u situacijama produljenja ugovora propisanim stavcima 7. i 8. članka 6.

Naposljetku ukazujemo još i potrebu na izmjenu članka 9. stavak. 1. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34 od 01. lipnja 2023. koju je donio potpredsjednik Vlade i ministar prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Navedenim člankom je propisano da se za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske početni iznos mjesečne zakupnine određuje u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima na određivanje jedinica lokalne samouprave u kojoj se nalazi poslovni prostor, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru, osim za garaže i garažna mjesta za koje se visina zakupnina određuje prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže i garažna mjesta. Navedena odredba stavlja u nepovoljniji položaj jedinice lokalne samouprave koje su suvlasnici poslovnog prostora sa RH, pa u natječaju za isti prostor jedinica lokalne samouprave određuje početnu cijenu sukladno djelatnosti koja se u poslovnom prostoru može obavljati npr. uredska djelatnost ili trgovina, dok za taj isti prostor RH (za svoj suvlasnički dio) određuje cijenu u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima na određivanje jedinica lokalne samouprave u kojoj se nalazi poslovni prostor, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru. Iz tog razloga nerijetko se dešava da nema interesa za takve poslovne prostore, jer je početna cijena zakupa za dio poslovnog prostora koji je u suvlasništvu RH veća od početne cijene za dio

poslovnog prostora koji je u suvlasništvu JLS, zbog čega takvi prostori nerijetko ostaju prazni, čime se posredno čini šteta proračunu JLS-a, ali i državnom proračunu.

S poštovanjem,

 **Željko Turk, dipl.oec**
Predsjednik Udruge gradova