**O B R A Z L O Ž E N J E**

**PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članak 39. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18).

**OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule kojom se uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule.

**PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Obzirom na važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) te posebice u odnosu na zadnje izmjene i dopune Zakona koje su stupile na snagu dana 22. prosinca 2018. godine, valjalo je pristupiti izradi i donošenju nove Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule čije će odredbe biti usklađene s citiranim zakonima.

Nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule.

Osnovne odredbe i donošenje odluka u svezi poslovnih prostora sadržane su **čl. 1 do čl. 4.**

S obzirom da je zakonom propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja, odredbama **čl. 5. do čl. 24.** ove Odluke određeni su uvjeti i postupak, odnosno način provođenja natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule (bilo usmenim nadmetanjem, odnosno licitacijom, bilo prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama), dokumentacija koju valja priložiti uz prijavu na natječaj, definirano je što se smatra najpovoljnijom ponudom i tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, iznos jamčevine, visina zakupnine, početak obveze plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju te sredstva osiguranja plaćanja novačane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu.

Naime, pod najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje općih i posebnih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine, a prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Što se tiče visine jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj, ovom Odlukom utvrđeno je da jamčevina iznosi najmanje 5, a najviše 36 početnih iznosa zakupnine, a jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava u zakupninu.

Sredstva osiguranja koja je najpovoljniji ponuditelj u obvezi dostaviti prilikom zaključivanja ugovora kod javnog bilježnika su, sukladno ovoj Odluci, bjanko zadužnice, garantni polog i bankarska garancija, a razlikuju se ovisno o visini izlicitirane mjesečne zakupnine.

Valja napomenuti da su odredbom čl. 5. ove Odluke ujedno predviđene i iznimke, odnosno situacije u kojima javni natječaj nije obvezatan. Naime, javni natječaj nije potreban kada ga međusobno sklapaju Grad Pula i Republika Hrvatska,odnosno Grad Pula i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Pule, kao i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Druga iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora postoji u slučaju isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenim sa zakupnik koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, a na pisani zahtjev zakupnika.

Nadalje, s obzirom da se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom, a po provedenom javnom natječaju, odredbama **čl. 25. do čl. 29.** određeno je što treba sadržavati ugovor o zakupu, koji se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran (potvrđen) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, proračunu Istarske županije i proračunu Grada Pule. Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu poslovnog prostora, a ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti. Budući da je zapisnik često puta vrlo koristan dokaz u slučaju sudskog spora, prilikom primopredaje poslovnog prostora izuzetno je važno sačiniti zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana, kako to i predviđa predložena Odluka.

Odredbom **čl. 30.** utvrđena su prava i obveze ugovornih strana. Plaćanje zakupnine u ugovorenom roku osnovna je obveza zakupnika uz poštivanje ostalih ugovornih odredbi koje se odnose na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, korištenje zajedničkih djelova, plaćanje naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, a koja naknada nije uračunata u zakupninu, troškove tekućeg održavanja, kao i popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, a koje je zakupnik dužan izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat sredstava.

Sukladno odredbi **čl. 31.** Odluke zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnoga prostora. U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora. Također, ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Što se tiče djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, kao i promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti, isto je utvrđeno odredbama **čl. 33 do čl. 35.** Promjena i/ili dopuna djelatnosti koja se može obavljati u poslovnom prostoru određuje se posebnom odlukom gradonačelnika ukoliko su ispunjeni svi uvjeti određeni ovom Odlukom.

Jednako kao što zakupnik nema pravo vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite suglasnosti zakupodavca, ili mijenjati ugovorenu djelatnost, zakupnik također nije ovlašten poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup, osim ako to nije uređeno posebno odlukom gradonačelnika te je institut podzakupa, odnosno uvjeti i kriteriji koji moraju biti ispunjeni da bi podzakup bio odobren, utvrđeni odredbama **čl. 36. i 37.** Odluke.

Budući da do prestanka zakupa ne dolazi u slučaju ako zakupnik ostvari uvjete za korištenje prava iz mirovinskog ili invalidskog sustava osiguranja, odnosno ako umre, ili se promijeni pravni položaj zakupnika, jer tada zakonski nasljednici prvog nasljednog reda, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika, prijenos zakupa uređen je odredbom **čl. 38**. ove Odluke.

Prestanak zakupa definiran je odredbama **čl. 39. do čl. 41.** ove Odluke. S obzirom da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je sklopljen što znači da nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupni odnos prestaje. Osim toga, zakupodavac može, u slučajevima navedenim u članku 39. ove Odluke, ugovor i otkazati i to pisanim otkazom putem javnog bilježnika, u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, a u tom slučaju zakup prestaje danom isteka otkaznog roka. Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge otkaza.

Nakon prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je u obvezi poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja. Zakupnik ima pravo na kraju trajanju zakupa odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako mu za takvo ulaganje nije odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom, pod uvjetom da se time ne oštećuje poslovni prostor. Prilikom predaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik kojim će se utvrditi stanje u kojem se poslovni prostor vraća zakupodavcu.

Novina u ovoj Odluci je i odredba **čl. 40.** kojom je određeno da u slučaju da Grad Pula otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može staviti van snage odluku o otkazu ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu i podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Puli te u postupku naplate potraživanja.

Odredbom **čl. 41.** utvrđeno je da se, glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom, primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, uređena je odredbama **čl. 42. do čl. 61.** ove Odluke.

Navedeni članci predložene Odluke uređuju način provođenja javnog natječaja za kupoprodaju poslovnih prostora Grada Pule - usmenim nadmetanjem, odnosno licitacijom, ili prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, način na koji se utvrđuje tržišna cijena, visinu jamčevine koju osobe koje sudjeluju na javnom natječaju moraju položiti, te odredbe koje obvezatno mora sadržavati ugovor o kupoprodaji.

Naime, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbe kojom je određeno da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, kao i da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnog prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

Prijelazne i završne odredbe sadržane su u **čl. 62.**

Stupanjem na snagu ove Odluke ujedno se stavljaju van snage Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 2/99, 5/02 i 10/03).

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**P.O. GRADONAČELNIKA**

**Giordano Škuflić, mag.ing.aedif., v.r.**