Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

|  |  |
| --- | --- |
| **IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU**  **U POSTUPKU DONOŠENJA**  **ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE - POLA**  **Nositelj izrade izvješća: UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU**  **Pula, 13.03.2019.** | |
| **Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću** | ODLUKA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE-POLA |
| **Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta / provedbu savjetovanja** | UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU; Odsjek za upravljanje imovinom |
| **Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja** | Razlog donošenja je usklađivanje s odredbama novog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) obzirom da je trenutno važeća Odluka donesena 1997. godine uz posljednju izmjenu i dopunu 2003. godine u skladu s tada važećim navedenim Zakonom (NN 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09).  Nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjete 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 uvjete i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule. |
| **Objava dokumenata za savjetovanje**  **Razdoblje provedbe savjetovanja** | http://www.pula.hr/hr/novosti/detail/18744/pokrenuto-savjetovanje-s-javnoscu-o-prijedlogu-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnih-prostora/ |
| 12. veljače 2019. – 12. ožujka 2019. |
| **Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću** | Zaprimljeno je ukupno osam primjedbi, od čega se veći broj primjedbi odnosi na uređenje mogućnosti neposredne prodaje poslovnih prostora sadašnjim zakupnicima, bez provođenja natječaja. Jednu primjedbu uputilo je Udruženje obrtnika Pula, jednu Društvo osoba s tjelesnim invaliditetom dok su ostale primjedbe upućene od strane građana, osoba koje su u zakupu poslovnih prostora Grada Pule. |
| **Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvaćanje** | Tablica prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1. |
| **Ostali oblici savjetovanja s javnošću** |  |
| **Troškovi provedenog savjetovanja** | Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove |
|  |  |

**Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Redni broj** | **Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)** | **Članak ili drugi dio nacrta na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje** | **Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja** | **Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)** |
| 1. | Društvo osoba s tjelesnim invaliditetom Pula | Čl. 26 | U čl. 26. dodati nove stavke:  - odredbu o obvezi zakupnika da u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu izradi projekt razumne prilagodbe poslovnog prostora koja će osobama s invaliditetom omogućiti samostalan pristup, ulaz i komunikaciju unutar poslovnog prostora  - odredbu o obvezi Grada Pule da u roku od 30 dana donese odluku o davanju suglasnosti na projekt razumne prilagodbe i odluku o prihvaćanju troškovnika za razumnu prilagodbu te iznosu za koji će se umanjiti iznos zakupnine  - odredbu o obvezi zakupnika da u roku od 60 dana izvede radove razmne prilagodbe te o istome podnese izvještaj Gradu | **NE PRIHVAĆA SE**  Predmetnom odlukom, kao općim aktom, ne uređuje se predloženo.  Međutim, Grad Pula će, kao i do sada, u svim situacijama koje to omogućavaju, provoditi aktivnosti u cilju prilagodbe pristupa osobama sa invaliditetom. |
| 2. | Ferdinand Gojani | Čl.36 | Primjedba se odnosi na visinu nepovratne naknade za odobreni podzakup koja je utvrđena u visokom iznosu obzirom na današnje stanje na tržištu i padu tendencije zakupa pa samim i time i podzakupa poslovnih prostora mišljenja sam da je previsoko određen iznos, odnosno da bi za prvi odobreni podazkup bilo realnije utvrditi iznos naknade u korist proračuna Grada Pule u visini od tromjesečne ugovorene zakupnine uvećane za PDV, odnosno za drugi odobreni podzakup u visini šestomjesečne ugovorene zakupnine uvećane za PDV. Nadalje, smatram da je kontraproduktivno onemogućiti i neodobriti podzakup zakupnicima koji su ostvarili prvenstveno pravo prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine objavljenje javnim natječajem temeljem članka 35. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04), obzirom da se na taj način isti stavljaju u nepovoljniji i diskriminirajući položaj u odnosu na ostale zakupnike. Mišljenja sam da bi svi zakupnici na tržištu, bez obzira na tadašnje uvjete i pogodnosti koje je tadašnji zakon omogućavao, trebaju imati jednake uvjete a sve ciljem poticanja i olakšanja obavljanja gospodarske djelatnosti na području Grada Pule | **DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA**  Iz prijedloga Odluke koja je bila u postupku savjetovanja sa zainteresiranom javnošću na temelju zaprimljene primjedbe i detaljnije analize prihvaća se predmetni prijedlog te će se odluka dopuniti na način da se omogući podzakup i zakupnicima koji su ostvarili prvenstveno pravo prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine objavljenje javnim natječajem temeljem članka 35. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04), a sve kako bi ih se izjednačilo s ostalim zakupnicima na tržištu i da ne bi u odnosu na ostale zakupnike bili u nepovoljnijem položaju.  Glede visine iznosa naknade za davanje u podzakup, primjedba nije prihvaćena obzirom da je prema evidencijama poslovnih prostora Grada Pule i općenito postignutim zakupninama, ista utvrđena u skladu s trenutnim stanjem na tržištu poslovnih prostora.  Intencija Zakona, kao i ove Odluke općenito jest davanje poslovnih prostora u zakup dok se samo iznimno može odobriti podzakup pod navedenim uvjetima. |
| Čl. 38 | **Institut prijenosa zakupa** definiran člankom 38. prijedloga odluke kojim je određeno odobravanje stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, ovu primjedbu ulažem na način da se isto omogući, u slučajevima kada zakupnik umre ili ode u mirovinu, osim zakonskim nasljednicima, i:   * zaposlenicima zakupnika koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika ili * zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt pod uvjetom da se nastavi obavljati istu ugovorenu djelatnost. Predlažem da se isto omogući stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika pravnoj osobi u kojoj zakupnik - pravna ili fizička osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljenog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno najmanje 50% uloga u temeljnom kapitalu u dioničkom društvu, pa i pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika i da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost. | **PRIHVAĆA SE**  Prijedlog je prihvaćen iz razloga održavanja kontinuiteta obavljanja djelatnosti i lakšeg održavanja poslovnih prostora aktivnima u slučaju kada nema nasljednika ili isti ne žele stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika. |
| Glava IV. | **Institut kupoprodaje poslovnog prostora** reguliran u glavi IV. Prijedloga odluke, kojom su propisani uvjeti i način kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, ovu primjedbu ulažem da se omogući prodaja poslovnih prostora dosadašnjim zakupcima direktnom prodajom, ukoliko to nije moguće osiguravanjem prvenstvenog prava dosadašnjim zakupcima. | **NE PRIHVAĆA SE**  Prodaja poslovnih prostora, u osnovi, predstavlja samo izuzetak i to u specifičnim situacijama obzirom da isti predstavljaju bitan dio imovinskog portfelja Grada Pule a prihod od davanja u zakup značajan je doprinos gradskom proračunu.  Upravo iz navedenih razloga, poslovni prostori od kojih Grad dobro prihoduje ne izlažu natječajima za prodaju istih već se eventualno izlažu natječaju za prodaju prostori koji nisu atraktivni, koji su u lošijem stanju i godinama prazni i za koje već duže vremena nema interesa za zakup, a prihod od prodaje bi bio veći u odnosu na prihod od zakupa takvog prostora. Slijedom navedenoga ne može se uvažiti niti primjedba da se isto omogući neposrednom prodajom čime bi postignuta cijena bila još i manja od cijene koja bi se eventualno postigla putem natječaja na javnom nadmetanju. |
| 3. | Udruženje obrtnika Pula | Glava IV. | U poglavlju IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA, u članku 42. predlažemo da se, osim prodaje poslovnih prostora putem javnog natječaja, predvidi i **prodaja poslovnih prostora sadašnjim zakupcima bez natječaja**, pod uvjetima i na način predviđen čl. 33.-39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18). U istom poglavlju dodati nove članke u kojima bi se razradio postupak.  S obzirom na to da je Zakon u čl. 33. isključio iz mogućnosti kupoprodaje sadašnjem zakupniku veliki dio poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, predlažemo da se onom malom preostalom dijelu dugogodišnjih vjernih i urednih zakupaca omogući otkup poslovnog prostora u kojeg su utkali cijeli svoj radni vijek, a najčešće i radni vijek svojih roditelja, uložili puno sredstava ali i vremena i ljubavi u održavanje i sanacije.  Naime, u čl. 33. Zakona propisano je da se na popis prostora za prodaju **ne mogu** staviti oni poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sva četiri uvjeta:  1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,  2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,  3. nalaze se u razizemlju,  4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.  Prva tri uvjeta ispunjava većina prostora, pa će presudan biti četvrti kriterij. Pretpostavljamo da njega neće ispuniti jedino oni prostori koji imaju zakup na neodređeno vrijeme i zakupninu koja je davno ugovorena, uredno podmirivana i za koje nije bilo nikakvih problema. Stoga će jedino oni moći biti na Popisu za prodaju, ukoliko njihovi zakupnici budu željeli i mogli ih otkupiti.  Budući da će prodajom tih prostora Grad prihodovati više nego od zakupnine u idućih 15 godina, sredstvima od prodaje mogu se urediti i učiniti privlačnim drugi, prazni poslovni prostori Grada ili kupiti novi, kvalitetniji prostori, i tako osigurati buduće prihode Grada, a ujedno ispuniti želje i zahtjeve zakupnika, barem onog dijela koje sam Zakon nije isključio.  Napominjemo i da su svojim dugogodišnjim radom i opstankom u najtežim vremenima, ovi zakupci postali zaslužni građani Pule, a da su svoju sposobnost i poštenje dokazali tradicijom svog poslovanja. | **NE PRIHVAĆA SE**  Prodaja poslovnih prostora, u osnovi, predstavlja samo izuzetak i to u specifičnim situacijama obzirom da isti predstavljaju bitan dio imovinskog portfelja Grada Pule a prihod od davanja u zakup značajan je doprinos gradskom proračunu.  Upravo iz navedenih razloga, poslovni prostori od kojih Grad dobro prihoduje ne izlažu natječajima za prodaju istih već se eventualno izlažu natječaju za prodaju prostori koji nisu atraktivni, koji su u lošijem stanju i godinama prazni i za koje već duže vremena nema interesa za zakup, a prihod od prodaje bi bio veći u odnosu na prihod od zakupa takvog prostora. Slijedom navedenoga ne može se uvažiti niti primjedba da se isto omogući neposrednom prodajom čime bi postignuta cijena bila još i manja od cijene koja bi se eventualno postigla putem natječaja na javnom nadmetanju. |
| 4. | Eda Miličić Mladin | Glava IV. | Predlažem da se dugogodišnjim najmoprimcima (50 godina) da im se omogući otkup poslovnog prostora.  Posebice onim koji su redovito podmirivali svoje obaveze, održavali i ulagali u prostor, trude se poslovati cijelu godinu (ne samo sezonski) te su svojim djelovanjem i asortimanom znatno doprinijeli prepoznatljivosti grada. | **NE PRIHVAĆA SE**  Prodaja poslovnih prostora, u osnovi, predstavlja samo izuzetak i to u specifičnim situacijama obzirom da isti predstavljaju bitan dio imovinskog portfelja Grada Pule a prihod od davanja u zakup značajan je doprinos gradskom proračunu.  Upravo iz navedenih razloga, poslovni prostori od kojih Grad dobro prihoduje ne izlažu natječajima za prodaju istih već se eventualno izlažu natječaju za prodaju prostori koji nisu atraktivni, koji su u lošijem stanju i godinama prazni i za koje već duže vremena nema interesa za zakup, a prihod od prodaje bi bio veći u odnosu na prihod od zakupa takvog prostora. Slijedom navedenoga ne može se uvažiti niti primjedba da se isto omogući neposrednom prodajom čime bi postignuta cijena bila još i manja od cijene koja bi se eventualno postigla putem natječaja na javnom nadmetanju. |
| 5. | Sonja Riff | Glava IV. | Predlažem da se dugogodišnjim najmoprimcima (50 godina), koji su redovito podmirivali svoje obveze, održavali i ulagali u prostor te su svojim djelovanjem i asortimanom znatno doprinijeli prepoznatljivosti grada i trude se poslovati cijelu godinu a ne samo sezonski, omogući otkup poslovnog prostora. | **NE PRIHVAĆA SE**  Prodaja poslovnih prostora, u osnovi, predstavlja samo izuzetak i to u specifičnim situacijama obzirom da isti predstavljaju bitan dio imovinskog portfelja Grada Pule a prihod od davanja u zakup značajan je doprinos gradskom proračunu.  Upravo iz navedenih razloga, poslovni prostori od kojih Grad dobro prihoduje ne izlažu natječajima za prodaju istih već se eventualno izlažu natječaju za prodaju prostori koji nisu atraktivni, koji su u lošijem stanju i godinama prazni i za koje već duže vremena nema interesa za zakup, a prihod od prodaje bi bio veći u odnosu na prihod od zakupa takvog prostora. Slijedom navedenoga ne može se uvažiti niti primjedba da se isto omogući neposrednom prodajom čime bi postignuta cijena bila još i manja od cijene koja bi se eventualno postigla putem natječaja na javnom nadmetanju. |
| 6. | Milan Legović | Glava IV. | Kao dugogodišnji najmoprimac predlažem da najmoprimcima koji obavljaju **deficitarna zanimanja:**  - **Tradicionalni zanati**  - **Umjetnički obrti**  - **Umjetnički ateljei**  **- I svi ostali koji svojom izvrsnosti zaslužuju punu podršku opstanku svoje djelatnosti,**  a koji poslovni prostor imaju **u najmu 50 godina** mogu ako to žele zatražiti od grada Pule otkup poslovnog prostora **neposrednom pogodbom – bez natječaja.**  U obzir treba uzeti: dugogodišnje ulaganje u prostor (često bez naknade), stanje zgrade u kojoj se prostor nalazi te naročito njihov dugogodišnji doprinos u kulturi grada, očuvanju tradicionalnih zanata, edukaciju mladih generacija, moguće nasljeđivanje djelatnosti i daljnje djelovanje u istom prostoru. Naime bila bi šteta za grad i društvo da odlaskom vlasnika djelatnosti u mirovinu ili zbog bolesti nestanu ta zanimanja. | **NE PRIHVAĆA SE**  Prodaja poslovnih prostora, u osnovi, predstavlja samo izuzetak i to u specifičnim situacijama obzirom da isti predstavljaju bitan dio imovinskog portfelja Grada Pule a prihod od davanja u zakup značajan je doprinos gradskom proračunu.  Upravo iz navedenih razloga, poslovni prostori od kojih Grad dobro prihoduje ne izlažu natječajima za prodaju istih već se eventualno izlažu natječaju za prodaju prostori koji nisu atraktivni, koji su u lošijem stanju i godinama prazni i za koje već duže vremena nema interesa za zakup, a prihod od prodaje bi bio veći u odnosu na prihod od zakupa takvog prostora. Slijedom navedenoga ne može se uvažiti niti primjedba da se isto omogući neposrednom prodajom čime bi postignuta cijena bila još i manja od cijene koja bi se eventualno postigla putem natječaja na javnom nadmetanju. |
| 7. | Branka Legović | Općenita primjedba | Vezano uz javno savjetovanje koje se provodi za Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola predlažem da se istom razradi mogućnost stimuliranja zakupa poslovnim prostorima u kojima se obavljaju djelatnosti koje su isključivi rad zakupaca poput galerija u kojima se prodaju vlastite umjetnine obzirom da isti, u današnjim uvjetima, teško mogu konkurirati onim prostorima koji „preporodaju“ proizvode.  Također, predlažem da se ostavi mogućnost dodatne stimulacije (putem određivanja cijene, mogućnosti dodatnog oglašavanja i/ili sličnih aktivnosti) za zakupe prostora koji se ne nalaze na glavnim pješačkim pravcima obzirom da je njihova posjećenost, neovisno o kvaliteti koja se u istima nudi, značajno niža od onih koji se nalaze na tim pravcima.  Mišljenja sam da će se na taj način u bitnome povećati kvaliteta usluge koja se nudi kako našim sugrađanima tako i posjetiteljima grada Pule a zakupcima takvih prostora omogućiti opstanak na zahtjevnom tržištu. | **NE PRIHVAĆA SE**  Predmetnom odlukom, kao općim aktom, ne uređuje se predloženo iz kojeg se razloga predmetni prijedlog formalno, u ovom postupku ne može prihvatiti.  Međutim, isto će se, kao prijedlog razmotriti prilikom razrade posebnih odluka kojih će donošenje uslijediti u narednom periodu u sklopu kojih će se izvidjeti mogućnosti reguliranja cijena zakupnine u odnosu na položajne pogodnosti, djelatnosti te ostale elemente od utjecaja na ponudu kao i poslovanje. |
| 8. | Ivan Buić | Čl. 38 | Predlažem da se u članku 38. nacrta Prijedloga Odluke u stavku 1. doda alineja broj 4. koja glasi:  „*Gradonačelnik može posebnom odlukom odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:*  *- obrtniku iz Zajedničkog obrta koji je nastao promjenom u obrtnom registru pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (izvadak iz obrtnog registra), da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja, te pod uvjetom da su prethodno zajednički poslovali najmanje pet (5) godina.“* | **PRIHVAĆA SE**  Prijedlog je prihvaćen iz razloga održavanja kontinuiteta obavljanja djelatnosti i lakšeg održavanja poslovnih prostora aktivnima u slučaju kada nema nasljednika ili isti ne žele stupiti u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika. |