

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ZADARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD ZADAR**  
Gradonačelnik  
KLASA: 372-01/12-01/07  
URBROJ: 2198/01-2-20-8  
Zadar, 5. ožujka 2020.

**- GRADSKOM VIJEĆU GRADA ZADRA -**

**PREDMET:** *Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora*

**NADLEŽNOST ZA DONOŠENJE:** **GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PRAVNI TEMELJ:** **- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, članak 5.**  
(„Narodne novine“ br.:125/11, 64/15 i 112/18)  
**-Statut Grada Zadra - članak 27.**  
(„Glasnik Grada Zadra“, broj: 9/09, 28/10, 3/13, 9/14 i 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst i 15/19)

**PREDLAGATELJ:** **Gradonačelnik**

**IZVJESTITELJ:** **Pročelnik Tomislav Korona, dipl.iur.**

**MATERIJAL IZRADIO:** **UO za gospodarenje gradskom imovinom**

**O b r a z l o ž e n j e**

Sukladno odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br.125/11, 64/15 i 112/18), potrebno je prilagoditi i dopuniti sadržaj postojeće Odluke Grada Zadra o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora od 26. siječnja 2012. godine (“Glasnik Grada Zadra” broj 1/12).

Naime, člankom 6. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je između ostalog, da se zakupnina za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi slijedom čega se u Nacrtu prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predlaže da Odluku o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima donese Gradonačelnik Grada Zadra.

Nadalje, člankom 6. stavcima 5., 6. i 7. propisuje se postupak sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sa postojećim zakupcima i to u slučaju kad nije potrebno provoditi javni natječaj, postupak podnošenja zahtjeva za sklapanje novog ugovora o zakupu kao i rokovi kojih su se zakupodavac i zakupoprimalac dužni pridržavati.

U praksi se pokazala potreba detaljnije urediti stupanje u prava i obveze pravnog sljednika u slučaju kad je zakupoprimalac trgovačko društvo pa se u tom smislu predlaže uz primjenu odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, primjenjivati i odredbe Zakona o trgovačkim društvima i Zakon o obveznim odnosima.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz 2012. godine zabranjeno je davanje u podzakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Zadra, ali se u praksi pokazala potreba da se poslovni prostor u vlasništvu Grada može dati na korištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obrazovne ili zdravstvene djelatnosti, a Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora daje za takvu odluku pravni temelj u članku 19. stavak 2. Naime, člankom 19. stavkom 2. propisano je da u poslovnom prostoru u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji i sl), ukoliko je tako ugovoreno. Stoga se ovom Odlukom omogućuje da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora na sukorištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama samo za potrebe obavljanja zdravstvenih i obrazovnih djelatnosti uz uvjet da je takvo djelovanje nužno za podmirenje javnih potreba te da su subjekti ugovornici Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje odnosno da djeluju uz dozvolu Ministarstva znanosti i obrazovanja.

Osim navedenog, postojeću Odluku Grada Zadra potrebno je izmijeniti i dopuniti u dijelu koji se odnosi na kupoprodaju poslovnog prostora sadašnjim zakupcima obzirom da se u Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora točno specificira i određuje koji zakupci, pod kojim uvjetima i koje poslovne prostore imaju odnosno nemaju pravo kupiti od jedinice lokalne samouprave.

Sukladno odredbama Zakona o pravu na pristup informacijama, Gradonačelnik Grada Zadra je u odnosu na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, donio Zaključak o provođenju savjetovanja sa zainteresiranom javnošću te je savjetovanje trajalo od 27. siječnja do 26. veljače 2020. godine. U prilogu se dostavlja izvješće o provedenom javnom savjetovanju kao i prilozi u kojima se preciziraju prijedlozi su prihvaćeni i prijedlozi koji nisu prihvaćeni kao i objašnjenje razloga o prihvaćanju odnosno neprihvaćanju.

***Slijedom navedenoga dostavlja se Gradskom vijeću Prijedlog Odluke - na razmatranje i odlučivanje.***

**GRADONAČELNIK**  
*Branko Dukić, v.r.*

*Temeljem članka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj:125/11,64/15 i 112/18) i članka 27. Statuta Grada Zadra („Glasnik Grada*

Zadra“, broj 9/09, 28/10, 3/13, 9/14, 2/15-pročišćeni tekst, 3/18, 7/18-pročišćeni tekst i 15/19), **Gradsko vijeće Grada Zadra, na \_\_\_\_ . sjednici, održanoj dana \_\_\_\_\_ 2020. godine, d o n o s i**

**O D L U K U**  
**o izmjenama i dopunama**  
**Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Glasnik Grada Zadra“ broj 1/12) članak 3. mijenja se i glasi:

“Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.

Odluku o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima donosi Gradonačelnik Grada Zadra.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, zakupodavac će sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Gradu Zadru, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, sklopiti novi ugovor o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima, ukoliko zakupnik najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu, a zakupodavac, najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, da zakupniku pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijesti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu. Ukoliko zakupnik propusti u roku od najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnijeti pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu zbog više sile ili bolesti, koje razloge će potvrditi dostavom odgovarajuće dokumentacije, zakupodavac će mu dozvoliti povrat u prijašnje stanje.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev najkasnije u roku od 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen ili zakupodavac pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni poslovni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ukoliko sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestao je istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.”

**Članak 2.**

U članku 12. stavak 4. mijenja se i glasi:

“Kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.”

### **Članak 3.**

U članku 21. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

“Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora na sukorištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obavljanja zdravstvenih i obrazovnih djelatnosti uz uvjet da je takvo djelovanje nužno za podmirenje javnih potreba te da su subjekti ugovornici Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje odnosno da djeluju uz dozvolu Ministarstva znanosti i obrazovanja.”

### **Članak 4.**

U članku 27. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Na pravno sljedništvo i stupanje u prava i obveze zakupoprimaca pravnih osoba – trgovačkih društava, primjenjuju se odredbe Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15 i 40/19) i Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18).“

### **Članak 5.**

Članak 28. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor u vlasništvu Grada Zadra može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Zadru i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti, a koji popis na prijedlog Gradonačelnika Grada Zadra, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Zadra.

Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Grada Zadra,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka podnosi se u roku od 90 (devedest) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Gradu Zadru, Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, Narodni trg 1, Zadar.

Iznimno, pravo na kupnju poslovnog prostora, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i Gradu Zadru, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu sa Gradom Zadrom za poslovni prostor koji se prodaje, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom Zadrom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrta nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Zadrom, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.“

#### **Članak 6.**

Članci 29. i 30. brišu se.

#### **Članak 7.**

Članak 31. postaje članak 29.

#### **Članak 8.**

Dosadašnji članak 32. koji postaje članak 30. mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 28. stavka 1. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora.“

#### **Članak 9.**

Dosadašnji članak 33. koji postaje članak 31. mijenja se i glasi:

„Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.“

#### **Članak 10.**

Dosadašnji članci 34., 35., 36. i 37. postaju članci 32., 33., 34. i 35.

### **PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 11.**

Dosadašnji članak 38. koji postaje članak 36. mijenja se i glasi:

„Ugovori o zakupu poslovnih prostora sklopljeni na temelju Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (“Glasnik Grada Zadra” broj 1/12) vrijede do isteka roka na koji su sklopljeni.““

#### **Članak 12.**

Dosadašnji članak 39. postaje članak 37.

#### **Članak 13.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Glasniku Grada Zadra“.

**KLASA:** 372-01/12-01/07  
**URBROJ:** 2198/01-1-20-  
**Zadar,** \_\_\_\_\_ **2020.**

**GRADSKO VIJEĆE GRADA ZADRA**

**PREDSJEDNIK**

*Zvonimir Vrančić, dr.med.*

**OBRAZAC IZVJEŠTAJA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU**

<b>IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU</b>		
<b>Naslov dokumenta</b>	<i>Nacrt prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora</i>	
<b>Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje</b>	Grad Zadar UO za gospodarenje gradskom imovinom	
<b>Svrha dokumenta</b>	Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o <i>Nacrt prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora</i>	
<b>Datum dokumenta</b>	2. ožujka 2020. godine	
<b>Verzija dokumenta</b>	I.	
<b>Vrsta dokumenta</b>	Izvješće	
<b>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno u rad stručne radne skupine za izradu nacrtu?</b>	/	
<b>Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način?</b>	ne	<b><i>Internetska stranica Vlade</i></b>
	da www.grad-zadar.hr	<b><i>Internetska stranica tijela nadležnog za izradu nacrtu</i></b>
	ne	<b><i>Druge internetske stranice</i></b>
<b>Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?</b>	Internetsko savjetovanje sa zainteresiranom javnošću trajalo je u razdoblju od 27. siječnja do 26. veljače 2020. godine na internetskoj stranici Grada Zadra <a href="http://www.grad-zadar.hr">www.grad-zadar.hr</a> . Savjetovanje je trajalo 30 dana.	
<b>Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja?</b>	Tanja Popović Udruženje obrtnika Zadar	
<b><u>ANALIZA DOSTAVLJENIH PRIMJEDBI</u></b>		
<b>Primjedbe koje nisu prihvaćene i obrazloženje razloga neprihvatanja</b>	Prilog 1.	
<b>Primjedbe koje su prihvaćene</b>	Prilog 2.	

<b>Troškovi provedenog savjetovanja</b>	Provedba javnog savjetovanja nije iziskivala dodatne financijske troškove

PROČELNIK

Tomislav Korona, dipl. iur.





Prilog 1

## GRAD ZADAR – UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

Izješće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o *Nacrtu prijedloga odluke o izmjenama i dopunama*

*Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.*

<b>Br.</b>	<b>Naziv sudionika</b>	<b>Načelne primjedbe na predloženi nacrt</b>	<b>Status odgovora</b>	<b>Odgovor</b>
1.	Tanja Popović	Predlaže se izmjena čl. 9. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 33.) na način da se omogući plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u obrocima	Ne prihvaća se.	Prijedlog nije moguće usvojiti iz razloga što Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 112/18) predviđa u čl. 9. st. 1. isključivo jednokratnu uplatu te je Nacrt prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, usklađen upravo sa navedenim odredbama Zakona.
2.	Udruženje obrtnika Zadar	Predlaže se da se u čl. 1. st. 2. Odluke (u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 3 st. 2.) navede kako odluka o kriterijima za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima koju bi trebao donijeti Gradonačelnik Grada Zadra, neće zadirati u postojeće ugovorene cijene zakupa poslovnih	Ne prihvaća se.	Prijedlog nije moguće usvojiti iz razloga je takva odredba već predviđena u prijelaznim i završnim odredbama čl. 11. Nacrta prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

		prostora		
3.	Udruženje obrtnika Zadar	Predlaže se da se u čl. 4. Odluke ( u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 27.) izjednači status zakupnika obrtnika i trgovačkog društva te da se omogući pravno sljedništvo obrtnicima.	Ne prihvaća se.	Prijedlog nije moguće usvojiti jer je isti u suprotnosti sa odredbama o pravnom sljedništvu iz Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15 i 40/19) i Zakona o obrtu (Narodne novine 143/13 i 127/19)
4.	Udruženje obrtnika Zadar	Predlaže se izmjena čl. 5. Odluke ( u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 28.) i to na način da se omogući prodaja poslovnih prostora dugogodišnjim zakupcima odnosno da im se smanji zakupnina ili priznaju izvršena ulaganja.	Ne prihvaća se.	Prijedlog nije moguće usvojiti jer je isti u suprotnosti sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predviđa (Narodne novine 112/18) obzirom da Zakon točno i decidirano specificira koji se prostori neće moći odnosno koji će se moći prodavati. U odnosu na prijedlog za uvažavanje izvršenih ulaganja u prostor i smanjanje zakupnine, ističe se kako Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 u čl. 20. već sadrži odredbe o troškovima i održavanju prostora.

Prilog 2

## GRAD ZADAR – UPRAVNI ODJEL ZA GOSPODARENJE GRADSKOM IMOVINOM

Izvešće o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o *Nacrtu prijedloga odluke o izmjenama i dopunama*

*Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.*

<b>Br.</b>	<b>Naziv sudionika</b>	<b>Načelne primjedbe na predloženi nacrt</b>	<b>Status odgovora</b>	<b>Odgovor</b>
1.	Udruženje obrtnika Zadar	U čl. 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 21. ) predlaže se uvjetovati davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora na sukorištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obavljanja zdravstvenih i obrazovnih djelatnosti uz uvjet da se to može primijeniti samo za obavljanje takvih djelatnosti iz javnog sustava, a sve kako se ne bi davalo prednost takvim subjektima koji djelatnost obavljaju isključivo na privatno-profitnoj osnovi	Prihvaća se.	Mišljenja smo da je navedeni članak moguće izmijeniti na navedeni način te je isto u skladu sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U tom smislu čl. 3. Odluke glasilo bi: Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora na sukorištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obavljanja zdravstvenih i obrazovnih djelatnosti uz uvjet da je takvo djelovanje nužno za podmirenje javnih potreba te da su subjekti ugovornici Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje odnosno da djeluju uz dozvolu Ministarstva znanosti i obrazovanja

2.	Udruženje obrtnika Zadar	<p>U čl. 1. st. 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, "Glasnik Grada Zadra", broj 1/12 to je čl. 3. st. 3.) predlaže se da se zakupcima omogući povrat u prijašnje stanju u slučaju propuštanja roka od 120 dana za podnošenje zahtjeva za sklapanje ugovora o zakupu, a ukoliko je takvo propuštanje uzrokovano višom silom ili bolešću.</p>	Prihvaća se.	<p>Mišljenja smo da je navedeni članak moguće izmijeniti na opisani način te je isto u skladu sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. U tom smislu u čl. 1. st. 3. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora dodaju se riječi: Ukoliko zakupnik zbog više sile ili bolesti, koje razloge će potvrditi dostavom odgovarajuće dokumentacije, propusti u roku od najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnijeti pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu, zakupodavac će mu dozvoliti povrat u prijašnje stanje.</p>
----	--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **TEKST ODREDBI ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA KOJE SE PREDLAŽE IZMIJENITI:**

("Glasnik Grada Zadra" 1/12)

### **Članak 3.**

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice 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, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji je podmirio sve dospjele obveze prema državnom proračunu i Gradu Zadru, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac 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 iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

### **Članak 12.**

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

### **Članak 21.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

### **Članak 27.**

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

## **Članak 28.**

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Zadra može se neposredno prodati:

- sadašnjem zakupniku, odnosno zakupniku poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.
- sadašnjem korisniku, odnosno korisniku poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.
- Iznimno od odredbe stavka prvog ovog članka pravo na kupnju poslovnog prostora ima i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Zadru, a koji je:
  - prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
  - prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Zadrom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
  - kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
  - morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Iznimno poslovni prostor se može prodati i sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost, ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

## **Članak 29.**

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika Grada Zadra, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Zadra.

## **Članak 30.**

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Gradu Zadru, Upravnom odjelu za gospodarenje gradskom imovinom, Narodni trg 1, Zadar.

### **Članak 32.**

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku i sadašnjem korisniku, navedenim u članku 28. stavak. 1. ove Odluke, 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 poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

### **Članak 33.**

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 32. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

### **Članak 38.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora („*Glasnik Grada Zadra*“, broj 16/09).