***Prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena***

**O b r a z l o ž e n j e**

U „Narodnim novinama“ broj 112/18 od 14. prosinca 2018. godine objavljen je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Navedenim izmjenama zakonodavac je u bitnom dijelu želio postići potpunu kontrolu zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne (regionalne) samouprave. Osnovne novine odnose se na slučajeve raspolaganja poslovnim prostorom bez javnog natječaja, odobravanje podzakupa kao i kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave sadašnjem zakupniku.

S obzirom da je važeća Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 53/12., 8/14., »Službene novine Općine Kostrena« broj 4/14., 7/15) već tri puta mijenjana i dopunjavana, a sada bi se zbog promjene Zakona trebalo pristupiti još jednoj izmijeni i dopuni zbog nomotehničkih pravila (ako se propis mijenja više puta, u pravilu nakon treće izmjene, odnosno dopune treba pristupiti donošenju novog propisa) ali i svrsishodnosti pristupilo se izradi nove Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena (u daljnjem tekstu: Odluka). Također, u novoj Odluci sadržane se odredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Općine Kostrena sadašnjem zakupnika, a koje nije bilo regulirano ranijom Odlukom.

Pravna osnova za donošenje ove Odluke sadržana je u članku 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96., 68/98., 137/99., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/ 09., 143/12., 152/14., 81/15.-pročišćeni tekst), člancima 6. i 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11., 64/15., 112/18.) i članku 34. Statuta Općine Kostrena (»Službene novine Općine Kostrena« broj 2/18., 11/18.).

I Opće odredbe definirane su kroz članke 1., 2., 3. i 4. Odluke.

Člankom 1. Odluke podrobnije se određuje sam sadržaj Odluke.

Člankom 2. Odluke definirana je rodna jednakost izraza u Odluci.

Člankom 3. Odluke definirani su pojmovi vezani uz poslovni prostor sukladno članku 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11., 64/15., 112/18.).

Člankom 4. Odluke propisuju se ovlasti izvršnog tijela vezani uz provedbu ove Odluke.

II Zakup poslovnog prostora reguliran je člancima 5. do članka 27. Odluke.

Člankom 5. Odluke propisana je nadležnost Općinskog načelnika glede upravljanja poslovnim prostorima utemeljena na njegovim zakonskim ovlastima.

Člankom 6. definirane su dvije zone atraktivnosti s popisom djelatnosti temeljem kojih se određuje visina zakupnine i iste nisu mijenjane u odnosu na raniju odluku.

Člankom 7. određuje se eventualno vrijeme davanja poslovnog prostora u zakup.

Člankom 8. propisana je obvezna davanja poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja, način objave javnog natječaja te sastav i mandat tijela koje je ovlašteno provoditi postupak javnog natječaja. Navedenim člankom predlaže se novina u odnosu na raniju Odluku samo u dijelu koje se odnosi na sastav Povjerenstva i njegov mandat. Naime, sada se predlaže da se zbog lakše operativnosti Povjerenstvo smanji na tri člana čiji će mandat biti četiri godine umjesto ranije dvije godine.

Člancima 9. i 10. propisane su iznimke glede postupka davanja poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja, a sve sukladno članku 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Člankom 11. određena je obveza donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja i određeni su elementi koje treba sadržavati javni natječaj.

Člankom 12. Odluke propisuje se pravo i način prvenstva na temelju članka 132. Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) sukladno članku 5. stavak 11. i 12. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Člancima 13. do 22. Odluke propisan je postupak same provede javnog natječaja od strane Povjerenstva i isti nije mijenjan u odnosu na postupak koji je bio propisan ranijom odlukom.

Člankom 23. Odluke podrobnije se određuje materija vezana uz sklapanje ugovora o zakupu koji mora biti potvrđen po javnom bilježniku dok više ne postoji obveza dostavljanja istoga poreznoj upravi. Nadalje, predmetnim člankom određuje se da je ugovor o zakupu ništetan ukoliko se sklopi s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i Općini Kostrena po bilo kojoj osnovi, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Pored toga propisano je što sve ugovor o zakupu mora sadržavati.

Člankom 24. određene su iznimke glede prestanka zakupa dok je člankom 25. podrobnije propisan način prestanka zakupa.

Člankom 25. Odluke regulira se materija promjene ugovorne djelatnosti u poslovnom prostoru dok se člankom 26. Odluke regulira podzakup poslovnog prostora sukladno članku 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

III Kupoprodaja poslovnog prostora sadašnjem zakupniku definira se u člancima 28. do 36. Odluke, a sve sukladno člancima 33., 34., 35., 36., 37., 38. i 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« 125/11., 64/15., 112/18.).

IV Prijelaznim i završnim odredbama u člancima 37. do. 42. Odluke određeno je postupanje glede poslovnih prostora koji su bili u društvenom vlasništvu, primjena općih propisa o zakupu na odnose koji nisu uređeni Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, postupanje po predmetima u prijelaznom razdoblju, obveze glede imenovanja Povjerenstva te prestanak važenja stare Odluke i početak važenja nove Odluke.