

O B R A Z L O Ž E N J E

Prijedloga odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelji za donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora su članak 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) koji propisuje da se uvjeti i postupak natječaja određuju u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća te članak 41. točka 2. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 23/16, 2/18, 23/18, 3/20, 3/21, 11/21 – pročišćeni tekst i 16/22) koji propisuje da Gradska skupština Grada Zagreba donosi odluke i druge opće akte kojima se uređuju pitanja iz samoupravnog djelokruga Grada Zagreba.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA TREBA UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI UREĐIVANJEM ODNOSA NA PREDLOŽENI NAČIN

Prijedlogom odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora uređuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Zagreba te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, kao i uvjete i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Zagreba.

Zaključkom o osnivanju i imenovanju Radne skupine za unapređenje sustava upravljanja imovinom Grada Zagreba, što ga je donio gradonačelnik 21. siječnja 2022. osnovana je Radna skupina s ciljem poboljšanja transparentnosti i učinkovitosti upravljanja imovinom Grada Zagreba. Jedan od zadataka navedene Radne skupine je i priprema prijedloga izmjena normativnih akata Grada o upravljanju imovinom Grada, među kojima je i Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Sukladno članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 86/15) Nacrt prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora je bio na internetskom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću od 28.4. do 27.5.2022., te se dostavlja izvješće o provedenom savjetovanju s javnošću.

III. SREDSTVA ZA PROVOĐENJE ODLUKE

Za provođenje ove odluke nije potrebno osigurati dodatna sredstva u Proračunu Grada Zagreba za 2022.

IV. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE

Člankom 1. propisuje se što se određuje ovom odlukom tj. da se Prijedlogom odluke određuju uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu i na upravljanju Grada Zagreba te poslovnoga prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba i pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Zagreba.

Poslovnim prostorom kojim upravlja Grad Zagreb smatra se poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Zagreb ima pravo raspolaganja ili korištenja i poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Zagreba, za koji se vodi postupak na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Člankom 2. uređuje što se smatra poslovnim prostorom, a definicije su preuzete iz Zakona.

Člankom 3. uređuje se vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup te se određuje da se poslovni prostor daje u zakup na određeno vrijeme na rok od 10 godina putem javnog natječaja, međutim iznimka je predviđena u pogledu poslovnih prostora na upravljanju Grada te se isti daju u zakup na vrijeme do dana pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, jer se temeljem odredbi Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine isti tada raskidaju po sili zakona, a najduže do 10 godina. Predviđena je i mogućnost davanja poslovnoga prostora na vrijeme kraće od 10 godina, ali samo za poslovne prostore koji se daju u zakup Republici Hrvatskoj i pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske.

Člankom 4. propisuje se da se poslovni prostor daje u zakup javnim natječajem te izuzetak od navedenoga. Kao načini provođenja javnog natječaja predviđeni su usmeno nadmetanje i prikupljanje pisanih ponuda. Što se tiče izuzetaka od javnog natječaja isti su predviđeni Zakonom (ugovor o zakupu sklopljen između Republike Hrvatske i jedinice lokalne samouprave, sklapanje novog ugovora o zakupu sa dosadašnjim zakupnikom koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu...). O raspisivanju i provođenju natječaja, kao i poništenju ili djelomičnom poništenju natječaja odlučuje gradonačelnik.

Člankom 5. propisuje se osnivanje, sastav, ovlasti i funkciju Povjerenstva za davanje u zakup poslovnoga prostora kao tijela nadležnog za provođenje javnog natječaja za zakup poslovnoga prostora.

Člankom 6. uređuje se obavezan sadržaj javnog natječaja. Navedenom odredbom je, prvenstveno radi što bržeg i lakšeg provođenja javnog natječaja, propisano što se sve u javnom natječaju od natjecatelja traži te koje podatke javni natječaj mora sadržavati.

Člankom 7. uređuje se mjesto i način objave natječaja i obavijesti o istome.

Člankom 8. uređuje se način određivanja početnog iznosa zakupnine sukladno zaključku o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor.

Člankom 9. uređuje se tko sve može biti sudionik natječaja. Pravo sudjelovanja u natječaju imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici hrvatski državljani i državljani država članica Europske unije te pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije.

Člankom 10. uređuje se obveza i uvjeti polaganja jamčevine i razlike plaćanja jamčevine za izabranog natjecatelja. Također je iz razloga praktičnosti propisano da se natjecatelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina uračunava u mjesečni iznos zakupnine. Ujedno propisuje i uvjete povrata jamčevine.

Člankom 11. uređuje se pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu. Prvenstveno su predviđene osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, kao i razlog kad se isto ne može ostvariti,

Člankom 12. uređuju se uvjeti sudjelovanja u natječaju za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta.

Člankom 13. uređuje se obvezni sadržaj ponude, odnosno prijave za sudjelovanje u nadmetanju, kao i tijelo kojemu se podnosi i rok u kojem se podnosi.

Člankom 14. uređuju se uvjete za održavanje usmenog nadmetanja te je određeno da će se nadmetanje održati i sa minimalno potrebnim brojem natjecatelja (najmanje dva).

Člankom 15. pobliže se uređuje način provođenja usmenog nadmetanja.

Člankom 16. uređuje se način otvaranja pisanih ponuda te vođenje zapisnika sa sjednice.

Člankom 17. uređuje se da je natječaj uspio ako u njemu sudjeluju najmanje tri natjecatelja, međutim kao iznimku propisuje da će se natječaj održati i ako u njemu sudjeluje manje od tri natjecatelja. Navedeno je propisano polazeći od prakse u kojoj u najvećem broju slučajeva za pojedini poslovni prostor pristigne manje od tri ponude (2 ili čak 1) te bi inzistiranje na minimalno tri ponude naštetilo gospodarskom interesu Grada.

Člankom 18. uređuje se pojam najpovoljnije ponude te postupanje u slučaju da dva ili više natjecatelja ponudi isti iznos mjesečne zakupnine. Iz razloga praktičnosti te kako bi se imalo vremena detaljnije provjeriti ponude propisano je da natjecatelji koji su ponudili jednaki mjesečni iznos zakupnine ponude novi iznos u zatvorenim omotnicama pisanim putem u roku od 24 sata.

Člankom 19. uređuje se tko donosi zaključak o izboru najpovoljnijeg natjecatelja za svaki pojedini poslovni prostor te da se može odlučiti da se ne prihvati niti jedna ponuda, kao i da gradonačelnik može u interesu Grada Zagreba, bez obrazloženja, poništiti cijeli javni natječaj ili pojedinu lokaciju iz javnog natječaja, a da se zaključci iz tog članka dostavljaju sudionicima natječaja. Nadalje se uređuje mogućnost podnošenja prigovora na zaključak o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, rok za podnošenje istog te postupanje gradonačelnika u povodu preispitivanja zaključka po izjavljenom prigovoru.

Člankom 20. uređuje se rok za sklapanje ugovora o zakupu te da isti u ime Grada Zagreba sklapa gradonačelnik. Također se propisuje da u slučaju da najpovoljniji natjecatelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku propisanom u prethodnom stavku, Povjerenstvo za davanje u zakup predlaže gradonačelniku da se ugovor sklopi sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem, a radi ekonomičnost postupanja te ostvarivanja ekonomskog interesa Grada da se prostor da u zakup uz što manje troškova za Grad. Također je, radi zaštite ekonomskog interesa Grada Zagreba, propisano da se u slučaju odustajanja najpovoljnijeg natjecatelja, neće razmatrati ponuda sljedećeg najpovoljnijeg natjecatelja kojemu je isti osnivač/i ili zakonski zastupnik kao i natjecatelju koji je prethodno odustao od ponude.

Člankom 21. propisuju se, osim onih zakonom određenih, dodatni bitni sastojci ugovora koji su nužni radi osiguranja naplate zakupnine, kao i za zaštitu interesa Grada Zagreba kao zakupodavca. Osobito je bitna odredba o ovršnosti radi postizanja naplate neplaćene zakupnine i ispražnjenja poslovnoga prostora temeljem ugovora kao ovršne isprave. Također je bitna odredba da se zakupnik odriče prava povrata sredstva uložениh u poslovni prostor budući da bi zahtjev za povrat ulaganja znatno usporio, ako ne i onemogućio provođenje postupka ispražnjenja poslovnih prostora i stupanje Grada Zagreba u posjed istih. Navedena odredba o odricanju zakupnika od prava na povrat uložениh sredstava posebno je bitna za prostor koji je predmet povrata jer je navedenim zakonom osigurana zaštita zakupnikovih ulaganja u prostor budući da mu je dana mogućnost traženja povrata uložениh sredstava od vlasnika prostora uz pravo retencije do isplate. Kada bi izostala navedena odredba, a koja se unosi u ugovore o zakupu koje Grad sklapa kao zakupodavac već 50 godina, Grad bi bio dvostruko oštećen jer bi uz obvezu povrata uložениh sredstava zakupniku imao i postojeću obvezu povrata prostora vlasniku.

Člankom 22. uređuje se da pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba za davanje u zakup njihovih poslovnih prostora, prilikom određivanja početnog iznosa zakupnine nisu vezane zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor. Zakonom je propisana obveza pravnih osoba u vlasništvu Grada davanje u zakup poslovnoga prostora putem javnog natječaja, a ovom odlukom se propisuje tko provodi taj natječaj i tko donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi. Radi postupanja po navedenoj zakonskoj obvezi pravne osobe u vlasništvu Grada su obavezne tekst natječaja dostaviti na mišljenje o usklađenosti s ovom odlukom gradskom upravnom tijelu nadležnom za poslovne prostore.

Člankom 23. uređuje se solidarna odgovornost za dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora u slučaju sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora s više zakupnika, a temeljem njihove zajedničke ponude na javni natječaj. Također se uređuje postupanje u slučaju otkaza jednog od zakupnika.

Člankom 24. propisuje se da se poslovni prostor ne može dati u podzakup. Navedenom odredbom Grad Zagreb je uskladio svoje postupanje s člankom 19. stavkom 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je zabranu davanja poslovnog prostora u podzakup propisao za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske.

Člankom 25. propisuju se uvjeti po kojima se može odobriti stupanje u prava i obveze zakupnika iz ugovora o zakupu. Navedeno je propisano prvenstveno radi zaštite nastavka obavljanja obrta (poglavito obiteljskih), kao i održanja poslovanja u gradskim poslovnim prostorima.

Člankom 26. uređuje se predaja poslovnog prostora zakupniku u viđenom stanju te sastavljanje zapisnika o istome. Nadalje, a radi pomaganja zakupnicima prilikom započinjanja poslovanja u gradskom poslovnom prostoru, propisuje se da za vrijeme uređenja poslovnog prostora da bi se priveo ugovorenoj namjeni, u trajanju do 3 mjeseca, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Člankom 27. uređeno je korištenje poslovnog prostora i izvođenje radova u istome i to na način da zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora kojima se bitno mijenjaju konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora bez gradonačelnikovog odobrenja, a ni druge radove bez suglasnosti upravnog tijela nadležnog za poslovne prostore. Nadalje se propisuje potrebna dokumentacija uz zahtjev za izvođenje radova čija vrijednost ne prelazi iznos od 85.000,00 kn bruto (Izjava, ovjerena kod javnog bilježnika, o vrsti i vrijednosti radova) i radova čija je vrijednost viša od 85.000,00 kn bruto (Plan amortizacije i Troškovnik), kao i rok amortizacije za radove predviđene Planom. Isti članak nadalje propisuje uvjete za promjenu ili proširenje djelatnosti za obavljanje koje je poslovni prostor dan u zakup (namjene), kao i zakupnikovu obvezu popravka oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom.

Člankom 28. je propisano da ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i samim ugovorom o zakupu.

Člankom 29. uređena je obveza zakupnika predati poslovni prostor zakupodavcu nakon prestanka zakupa te u kakvom stanju.

Člankom 30. uređen je otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora, otkazni rok te su dodatno propisan razlozi za otkaz ugovora od strane Grada Zagreba za slučajeve kada zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost duže od 60 dana ili kada ne uredi poslovni prostor ili ga ne privede namjeni u roku utvrđenom ugovorom ili drugim aktom te u slučaju onemogućavanja Grada u kontroli poslovnoga prostora, a sve iz razloga osiguranja poslovanja u gradskim poslovnim prostorima.

Člankom 31. propisan je poseban otkazni razlog u slučajevima kada Grad Zagreb namjerava koristiti poslovni prostor koji je predmet zakupa za svoje potrebe ili za potrebe pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Zagreba ili za provođenje projekata od interesa za Grad Zagreb, a koje projekte utvrđuje gradonačelnik. U ovom slučaju prijevremenog otkaza zakupnik je obavezan poslovni prostor prazan od svih osoba i stvari predati u posjed zakupodavcu, u roku 90 (slovima: devedeset) dana od dana otkaza zakupa, a zakupnik ima pravo na naknadu isključivo neamortiziranog dijela troškova uložениh temeljem Plana ulaganja, računajući do dana otkaza ugovora i nema pravo na izgublenu dobit ili bilo koji drugi oblik naknade štete.

Člankom 32. uređuju se načini kupoprodaje poslovnoga prostora i to putem javnog natječaja javnim prikupljanjem pisanih ponuda te neposrednom prodajom u slučajevima propisanim Zakonom.

Člankom 33. propisano je tko raspisuje javni natječaj za prodaju poslovnih prostora, sukladno Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Člankom 34. uređuju se način utvrđenja procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, utvrđuje se da je procijenjena vrijednost početna prodajna cijena, te se utvrđuje koja je kupoprodajna cijena poslovnog prostora kao i način plaćanja iste.

Člankom 35. utvrđuje da Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora provodi postupak javnog natječaja te ujedno propisuje osnivanje i imenovanje članova Povjerenstva, sastav i ovlasti Povjerenstva za prodaju, mogućnost ulaganja pravnog lijeka na odluke Povjerenstva, kao i konačnost odluke o prigovoru.

Člankom 36. uređuje se obvezni sadržaj javnog natječaja za prodaju poslovnog prostora.

Člancima 37. - 43. propisan je sam tijek provođenja javnog natječaja (objava, pravo podnošenja ponude, visina jamčevine, (ne)vraćanje jamčevine, komu se i u kojem roku podnosi ponuda, sadržaj ponude, vođenje zapisnika, izbor najpovoljnijeg ponuditelja, odustanak od ponude, moguće odluke nadležnog tijela i pravni lijekovi, moguće odluke po uložnim pravnim lijekovima.

Člancima 44. - 46. uređuje se postupak sklapanja kupoprodajnog ugovora, posljedice ne pristupanja najpovoljnijeg ponuditelja sklapanju kupoprodajnog ugovora te obavezni dodatni sadržaj kupoprodajnog ugovora uz bitne sastojke istog. Propisivanjem dodatnog obaveznog sadržaja kupoprodajnom ugovoru želi se zaštititi Grad od eventualnih zahtjeva za naknadu štete.

Člankom 47. propisuje se mogućnost neposredne prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima propisanim Zakonom i ovom odlukom.

Člankom 48. uređuje se način provođenja neposredne prodaje objavom Popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje, kao i da popis utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba.

Člankom 49. definira se sadržaj Popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje.

Člankom 50. izričito je propisan slučaj kada zakupnik poslovnoga prostora ne može ostvariti pravo na neposrednu kupnju, a kako je propisano Zakonom.

Člankom 51. propisuje se rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora te njegov obvezni sadržaj, dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtjev, kao i dokaz o ulaganjima u poslovni prostor koji je predmet prodaje te o visini ulaganja utvrđenoj od procjenitelja.

Člankom 52. određena je mogućnost i propisani uvjeti pod kojima će se sadašnjem zakupniku umanjiti procijenjena vrijednost poslovnog prostora za neamortizirana ulaganja u poslovni prostor koji je predmet prodaje.

Člankom 53. uređeno je tko utvrđuje procijenjenu vrijednost poslovnog prostora koji je predmet prodaje kao i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

Člankom 54. uređuju se način i rok plaćanja prodajne cijene.

Člankom 55. uređuje se tko donosi odluku o kupoprodaji poslovnog prostora te rok u kojem gradonačelnik sklapa kupoprodajni ugovor na temelju te odluke.

Člankom 56. uređuje obvezni formalnopravni oblik ugovora o kupoprodaji, odnosno određeno je da ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti potvrđen po javnom bilježniku.

Člankom 57. uređuje se da osim bitnih sastojaka koji su propisani Zakonom, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbu kojom se Grad Zagreb štiti od eventualnih potraživanja kupaca s osnova naknade štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka ili nemogućnosti uknjižbe.

Člankom 58. uređeno je postupanje Grada Zagreba s postojećim ugovorima o zakupu sklopljenim na neodređeno vrijeme.

Člankom 59. uređen je rok u kojem se smatraju amortiziranim radovi i/ili preinake izvršene na poslovnom prostoru, za koje je do tada bio sklopljen ugovor na neodređeno vrijeme, a u slučaju sklapanja novog ugovora o zakupu.

Člankom 60. propisano je koji zakupnik ne može ostvariti pravo na kupnju poslovnoga prostora neposrednom prodajom.

Člankom 61. propisano je da se do stupanja na snagu zaključka iz članka 8. odluke primjenjuje Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/16, 11/16 i 13/17).

Člankom 62. utvrđen je dan prestanka važenja ranije Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Člankom 63. propisano je da će se ova odluka primjenjivati i na postupke započete do dana njenog stupanja na snagu u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu ili kupoprodaji.

Člankom 64. propisan je dan stupanja na snagu ove odluke, što je sukladno članku 120. stavku 2. Poslovnika Gradske skupštine Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 17/09, 6/13, 7/14, 24/16-ispr., 2/17, 9/17-pročišćeni tekst, 13/18, 20/18-ispr., 2/19, 8/21, 11/21-pročišćeni tekst i 17/21-ispr.) koji propisuje da odluke i drugi opći akti stupaju na snagu najranije osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Zagreba.