



IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM JAVNOŠĆU	
Naziv nacrtu Odluke, drugog općeg akta ili dokumenta	Nacrt Prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru
Stvaratelj Odluke, drugog općeg akta ili dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje	Grad Biograd na Moru Jedinstveni upravni odjel
Cilj i glavne teme savjetovanja	<p>I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE</p> <p>- članak 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14., 85/15. – proć. tekst i 94/17. – ispr.)</p> <p>- članak 14. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.),</p> <p>- članak 26. stavak 1. točka 3. Statuta grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 5/09., 3/13., 8/13. – proć. tekst, 4/15. i 2/18.)</p> <p>II. PRIKAZ STANJA I PROMJENE</p> <p>Na temelju odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11.) te njegovih izmjena i dopuna 2015. godine („Narodne novine“, broj 64/15.), Gradsko vijeće grada Biograda na Moru donijelo je dana 31. sijećnja 2012. godine Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru koja je objavljena u „Službenom glasniku grada Biograda na Moru“, broj 1/12., te je uslijedilo nekoliko izmjena i dopuna odluke koje su objavljene u „Službenom glasniku grada Biograda na Moru“, broj 13/13., 2/14., 7/14., 6/15., 1/16. i 7/18., dok je proćišćeni tekst odluke objavljen u „Službenom glasniku grada Biograda na Moru“ broj 1/19.</p> <p>Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18.). Posljednjim izmjenama uređena su nova pravila postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupaca poslovnih prostora, a uređena je i kupoprodaja poslovnih prostora. Iz obrazloženja Konaćnog prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora proizlazi da je razlog njegova donošenja prvenstveno u manjkavosti primjene postojećih zakonskih odredbi, te da odredbe važećeg Zakona ne mogu zadovoljiti kriterije o uspješnom upravljanju poslovnim prostorima, kako u vlasništvu Republike Hrvatske, tako i u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Ti kriteriji se odnose na: kontrolu i nadzor korisnika poslovnih prostora, iznosa zakupnine i mogućnosti njihove prodaje neposredno zakupnicima. Najvažnije promjene tiću se zabrane podzakupca poslovnog prostora, prodaje poslovnih prostora (sadašnjem zakupniku, jednokratna otplata kupoprodajne cijene), a utvrđeni su i kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori ne mogu biti na popisu za prodaju.</p> <p>Sukladno odredbi članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, jedinice lokalne i područne regionalne samouprave u obvezi su donijeti opće akte kojima će se pobliže odrediti kupoprodaja poslovnog prostora. Zakup i kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada regulirana je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru („Službeni glasnik Grada Biograda na Moru“, broj 1/12., 13/13., 2/14., 7/14., 6/15., 1/16., 7/18. i 1/19. – proć. tekst.) te je istu potrebno uskladiti sa izmjenama i dopunama Zakona. Međutim, budući da su u dijelu koji se odnosi na kupoprodaju poslovnog prostora nove zakonske odredbe znatno drugaćije i velikog opsega, ocjenjuje se nesvrshodnim i nepreglednim izraditi izmjene i</p>



dopune važeće odluke. Stoga se predlaže donošenje nove odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru i stavljanje postojeće izvan snage.

OBRAZLOŽENJE ODREDBI PREDLOŽENE ODLUKE:

Prijedlog Odluke ima V. glava, kako slijedi:

- glava I. Opće odredbe (članci 1. i 2.)
- glava II. Zakup poslovnog prostora (članci 3. do 28.)
- glava III. Kupoprodaja poslovnog prostora u zakupu (članci 29. do 37.)
- glava IV. Kupoprodaja slobodnog poslovnog prostora (članci 38. do 49.)
- glava V. Prijelazne i završne odredbe (članci 50. do 52.)

U glavi I. – OPĆE ODREDBE

U glavi I. određeno je područje primjene Odluke, temeljni pojmovi (pojam poslovnog prostora, sadašnjeg zakupnika, poslovne djelatnosti), određeno je i da se odluka primjenjuje na suvlasničke dijelove poslovnih prostora u vlasništvu Grada, kao i na poslovne prostore koji imaju svojstvo kulturnog dobra pod uvjetima propisanim Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

U glavi II. – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

U glavi II. regulirane su odredbe koje se tiču uvjeta i načina zasnivanja zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada (javnim natječajem), uz iznimku propisanu člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, definirani su rokovi i uvjeti pod kojima se sadašnjem zakupniku može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, a izbačena je kategorija sadašnjeg korisnika poslovnog prostora (u skladu s člankom 5. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Člancima 4. do 8. reguliran je postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (odluka, tekst javnog natječaja i njegova objava, sastojci pisane ponude, tijelo ovlašteno za provedbu postupka javnog natječaja i postupak otvaranja ponuda). Daljnjim odredbama regulirano je donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, uračunavanje jamčevine ili njezino vraćanje sudionicima koji nisu uspjeli na natječaju, te sklapanje ugovora o zakupu i njegove bitne odredbe. Preostalim odredbama glave II. regulirana su prava i obveze ugovornih strana (plaćanje zakupnine, preinake, troškovi, podzakup) te prestanak ugovora o zakupu.

U glavi III. – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU

U glavi III. sadržane su odredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u zakupu sadašnjem zakupniku, bez javnog natječaja, uz utvrđene uvjete (koji ima ugovor o zakupu sa Gradom, uredno ispunjava sve obveze iz ugovora i druge financijske obveze prema Gradu, na temelju Popisa o prodaji poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji se javno objavljuje, a kojeg donosi Gradsko vijeće Grada na prijedlog Gradonačelnika. Propisani su uvjeti koji poslovni prostori ne mogu biti izvršeni na Popis, s tim da ti uvjeti moraju biti kumulativno ispunjeni (članak 7. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Propisan je rok za podnošenje zahtjeva za kupnju, dokumentacija koju je potrebno priložiti uz zahtjev, prodaja po procijenjenoj vrijednosti sudskog vještaka uz priznavanje neamortiziranih ulaganja i preinaka (članak 8. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Kupoprodajna cijena se plaća isključivo jednokratno (ukinuta je mogućnost obročne otplate kupoprodajne cijene) u roku od 30 dana od sklapanja kupoprodajnog ugovora (članak 9. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora). Određeno je tijelo koje je ovlašteno na donošenje odluke o kupoprodaji, sklapanje ugovora i njegovi obvezni sastavni dijelovi.



GRAD BIOGRAD NA MORU

	U glavi IV. – KUPOPRODAJA SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA U glavi IV. regulirana je prodaja slobodnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada, odnosno prostora koji je slobodan od stvari i osoba (koji nije u zakupu). Određeno je da oni mogu biti predmet prodaje putem javnog natječaja, pod uvjetom ekonomske opravdanosti prodaje i neracionalnosti njihova održavanja (članak 38. Odluke). Daljnjim odredbama propisan je postupak provedbe javnog natječaja, tijelo koje ga provodi, sastavni dijelovi ponude, uplata jamčevine i njezin gubitak, postupak otvaranja ponuda, provođenje usmenog javnog nadmetanja (licitacije), donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, sklapanje ugovora o kupoprodaji i njegovi obvezni sastavni dijelovi. Također je utvrđeno jednokratno plaćanje postignute kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od sklapanja ugovora. U glavi V. – PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE U glavi V. regulirano je prijelazno razdoblje (za postupke pokrenute prije stupanja na snagu Odluke), prestanak važenja dotadašnje odluke i vrijeme stupanja na snagu nove odluke.	
Mjesec stvaranja dokumenta	studeni 2019. godine	
Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili na drugi odgovarajući način? Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko vremena je ostavljeno za savjetovanje? Ako nije, zašto?	Nacrt prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Biograda na Moru objavljen je na internetskoj stranici Grada Biograda na Moru http://www.biogradnamoru.hr/pristup-informacijama/otvorena-savjetovanja Javno savjetovanje trajalo je deset (10) dana te je bilo otvoreno od 22. studenoga 2019. do 02. prosinca 2019. godine.	
Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja odnosno primjedbe?	Tijekom internetske javne rasprave nije pristiglo nijedno očitovanje odnosno primjedba predstavnika zainteresirane javnosti.	
Troškovi provedenog savjetovanja	Provedba internetskog savjetovanja nije iskazivala dodatne financijske troškove.	
Tko je i kada izradio izvješće o provedenom savjetovanju?	Ime i prezime: Hrvoje Raspović	Datum: 3. prosinca 2019. godine

KLASA: 008-01/18-01/07
URBROJ: 2198/16-03/9-19-41