

**OBRAZLOŽENJE
UZ PRIJEDLOG
ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O ZAKUPU POSLOVNOG
PROSTORA**

Dana 22. prosinca 2018. godine stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN RH broj 112/2018). Navedenim zakonskim izmjenama i dopunama mijenjao se članak 6., a koji je određivao postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Kao i do sada, poslovni prostori u vlasništvu Grada daju se u zakup putem javnog natječaja uz iznimku kada ugovor o zakupu sklapaju Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu. Druga iznimka od provođenja javnog natječaja bila je u slučaju kada je Grad bio dužan dosadašnjem zakupniku ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu prije isteka roka na koji je bio ugovor o zakupu sklopljen. Ukoliko zakupnik ne bi pristao na sklapanje novog ugovora, ugovorni odnos bi prestao istekom roka na koji je dosadašnji ugovor sklopljen. Na ovaj način, jedan zakupnik mogao je produžavati zakupni odnos bez provođenja javnog natječaja neograničeni broj puta.

Ovim izmjenama propisano je da Grad može (nije kao do sada - dužan) dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora na određeno vrijeme na rok od 5 godina, dosadašnjem zakupniku, koji je sklopio ugovor o zakupu temeljem provedenog javnog natječaja. Ovo je moguće samo kada je to ekonomski opravdano, znači kada je visina mjesečne zakupnine veća od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju obavlja zakupnik. Znači, više ne postoji obveza Grada postojećem zakupniku ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu i to neograničeni broj puta, već je zakonodavac ostavio mogućnost da Grad ponudi sklapanje ugovora i to samo jednom nakon isteka ugovora koji je sklopljen nakon provedenog natječaja, a nakon isteka tog roka, koji iznosi pet godina, poslovni prostor se ponovno morati dati u zakup putem javnog natječaja.

Još jedna izmjena Zakona, odnosi se na prestanak ugovora o zakupu poslovnog prostora po sili zakona, ukoliko zakupnik da poslovni prostor ili dio istoga u podzakup ili na korištenje po bilo kojoj pravnoj osnovi trećoj osobi, a bez da je mogućnost davanja u podzakup ugovorena ugovorom o zakupu. Do sada, Zakon nije posebno propisivao ovaj način prestanka ugovora, već je Odlukom Grada bilo određeno da Grad može otkazati ugovor o zakupu ukoliko zakupnik da poslovni prostor u podzakup ili na korištenje bez suglasnosti gradonačelnika.

Savjetovanje o prijedlogu Odluke o izmjenama i dopunama odluke o zakupu poslovnog prostora ostaje otvoreno 30 dana, odnosno do **17. kolovoza 2019. godine.**

Nakon tog datuma neće više biti moguće sudjelovanje na Savjetovanju