

Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava

Na temelju članka 37. Poslovnika, a u vezi članka 28. Poslovnika o radu Gospodarsko-socijalnog vijeća i njegovih radnih tijela, Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava na 41. sjednici održanoj 22. travnja 2015. godine razmatralo je **Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.**

Na osnovi rasprave i izjašnjavanja pojedinih članova Povjerenstva usvojeno je sljedeće

MIŠLJENJE

1. Povjerenstvo za zakonodavstvo, kolektivne pregovore i zaštitu prava podržava donošenje Konačnog prijedloga zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.
2. Hrvatska udruga poslodavaca ima izdvojeno mišljenje na Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

IZDOJENO MIŠLJENJE HRVATSKE UDRUGE POSLODAVACA

Na dostavljeni Konačni prijedlog zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Hrvatska udruga poslodavaca očituje se kako slijedi:

Članak 8. predmetnog Konačnog prijedloga

Predlažemo produljiti rok na koji bi se sklapao novi ugovor o zakupu temeljem ponude Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom s predloženih najviše 5 na 10 godina. Naime, iskustveno i životno je puno jednostavnije kod investiranja, adaptacije i održavanja nekretnine te kod financiranja takvih adaptacija putem poslovnih banaka ishoditi bolje uvjete financiranja te amortizirati navedena ulaganja ukoliko je rok sklapanja ugovora o zakupu dulji.

Predlažemo da **članak 33. važećeg** Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11) glasi:

„(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(2) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Državni ured za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(5) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. i 5. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(7) Iznimno od odredbe stavka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave 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 na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave 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.

(8) Iznimno od odredbe stavka 2. i 5. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati 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 i koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.

(9) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka samo 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 sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.“

Članak 36. važećeg Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11)

Predlažemo kamatnu stopu za vrijeme obročne otplate sniziti ispod 4% godišnje, jer su se okolnosti u odnosu na vrijeme donošenja osnovnog zakona promijenile te bi iznos kamatne stope trebalo tržišno uskladiti odnosno sniziti na nižu kamatnu stopu (možda uz uvođenje formule uz maržu i referentnu kamatnu stopu).

Nadalje, mišljenja smo kako je rok od 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen kao rok u kojem zakupodavac najkasnije mora ponuditi zakupniku (bilo sam ili na zahtjev zakupnika) pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora prekratak.

Naime, zakonodavac uvodi novi institut dajući zakupniku mogućnost da najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen podnese zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude za produljenje ugovora. Prema ovome, zakupnik (posebno onaj zakupnik koji ima u zakupu nekretninu u kojoj obavlja značajni dio svoje djelatnosti ili nekretninu koristi već dulje vrijeme, a planira i dalje nastaviti koristiti tu nekretninu odnosno bilo bi mu od značaja istu koristiti) može svoj zahtjev za davanje ponude dati bilo kada (svakako prije isteka od 90 dana od isteka roka na koji je ugovor sklopljen) ali mu zakupodavac mora odgovoriti davanjem ponude tek prije isteka 60 dana od isteka roka od kada je ugovor sklopljen. Tako zakupnik koji je svoj zahtjev podnio i nekoliko mjeseci, a možda i godinu prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a za slučaj da zakupodavac čeka krajnji rok da istome odgovori neće znati niti moći planirati daljnju gospodarsku aktivnost do pred sami kraj zakupnog odnosa obzirom da mu zakupodavac svoju ponudu mora dostaviti 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dakle može zakupnika držati u neizvjesnosti sve do tog roka.

Koordinatorica Povjerenstva

Admira Ribičić v.r.