



UDK 347.4

Novine u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora

Božo Prelević, dipl. iur.

Propisi.hr

Koncem 2018. na snagu su stupile odredbe izmijenjenog i dopunjenog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora. Zabrana podzakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, ili jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave te novi način uređivanja prodaje poslovnih prostora, samo su neke od novina u izmijenjenim zakonskim odredbama. Autor u stručnom članku daje prikaz navedenih i drugih novina u Zakonu sa primjerom ugovora o zakupu poslovnoga prostora sukladno izmijenjenim zakonskim odredbama i relevantnom sudskom praksom.

1. Uvod

Na svojoj 10. sjednici održanoj 3. prosinca 2018., Hrvatski sabor je usvojio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora¹ (u nastavku teksta ZID Zakona) koji unosi brojne novine u materiju zakupa poslovnoga prostora, a posebno poslovnoga prostora koji je u vlasništvu Republike Hrvatske, ili županija, Grada Zagreba, gradova i općina. Navedene nove zakonske odredbe stupile su na snagu 22. prosinca 2018. Glavne novine u Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora² (u nastavku teksta: Zakon) odnose se u prvom redu na zabranu podzakupa poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, ali i poslovnoga prostora u vlasništvu županija, Grada Zagreba, gradova i općina (u nastavku teksta: jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave).

Treba istaknuti i kako se u Zakonu na novi način uređuje pitanje prodaje poslovnih prostora, na način da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, a ne više i korisniku bez ugovora o zakupu. Osim toga, između ostalog, Zakonom se sada određuju kriteriji za odlučivanje koji poslovni prostori će biti na popisu za kupoprodaju. O navednim i drugim novinama u Zakonu više navodimo u nastavku članka.

2. Predmet Zakona

Jedna od bitnih zakonskih izmjena odnosi se na izmjenu sadržaja predmeta Zakona. Naime, predmet zakonskog uređenja su i prostori u vlasništvu RH, odnosno prostori u vlasništvu jedinice lokalne i po-

dručne (regionalne) samouprave (u nastavku teksta: JLP(R)S), čime su usvojeni prijedlozi saborskih odbora i zastupnika.

2.1. Zasnivanje i prestanak zakupa



ističemo...

Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik³.

Pri tome se pod poslovnim prostorom, u smislu zakonskih odredbi, smatraju⁴:

- poslovna zgrada;
- poslovna prostorija;
- garaža;
- garažno mjesto.

Pod garažom se, u smislu zakonskih odredbi, podrazumijeva prostor za smještaj vozila⁵, a pod garažnim mjestom se podrazumijeva prostor za smještaj vozila u garaži.

1 Nar. nov., br. 112/18 od 14. prosinca 2018.

2 Nar. nov., br. 125/11, 64/15 i 112/18.

3 Čl. 1. st. 1. Zakona.

4 Čl. 2. st. 2. Zakona.

5 Čl. 2. st. 5. Zakona.

2.2. Prodaja poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S



ističemo...

Osim, zasnivanja i prestanka zakupa, Zakonom se uređuje i prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo RH, ili JLP(R)S sadašnjem zakupniku⁶.

Iz navedene zakonske izmjene zapravo proizlazi kako je prodaja prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S bez natječaja moguća isključivo zakupnicima prostora, a ne više i korisnicima prostora kao što je bilo do sada. Pri tome se, sukladno zakonskim odredbama, pod pojmom sadašnjeg zakupnika u smislu čl. 33. Zakona⁷, podrazumijeva zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

S druge strane, sukladno čl. 2. st. 3. Zakona, pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz čl. 1. st. 2. Zakona podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru. Osim toga, predmetom kupoprodaje, sukladno Zakonu, mogu biti i poslovni prostori iz čl. 1. st. 1. Zakona⁸, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara⁹ imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

2.3. Privremeno korištenje poslovnoga prostora



ističemo...

Odredbe Zakona se ne primjenjuju na slučajeve privremena korištenja poslovnoga prostora, ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe¹⁰.

Iz navedene izmijenjene zakonske odredbe proizlazi kako je rok na koji se poslovni prostor može dati na privremeno korištenje za potrebe skladištenja i čuvanja robe produljen na šest mjeseci, jer se rok za skladištenje od 30 dana u praksi pokazao kao prekratak.

Treba istaknuti kako se pod poslovnom prostorijom u smislu odredbe čl. 2. st. 4. Zakona smatra jedna, ili više prostorija u poslovnoj, ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz. Pod poslovnom zgradom smatra se, u smislu zakonskih odredbi, zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Sudska praksa – Odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske, br. Rev-90/00 od 15. siječnja 2002.

⁶ Čl. 1. st. 2. Zakona.

⁷ Vidjeti pod 4.1.1.

⁸ Vidjeti pod 2.1.

⁹ Nar. nov., br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04-Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18.

¹⁰ Čl. 1. st. 6. Zakona.

.... Utvrdeno je da su stranke ... sklopile ugovor o zakupu čiji predmet je dio kč.br. 401/1 na kojoj je tuženik postavio montažni objekt. Pogrešno smatra revident da se u konkretnom slučaju ima primijeniti Zakon o zakupu poslovnog prostora. Naime, predmet zakupa u konkretnom slučaju nije bio poslovni prostor već zemljište na kojem je tuženik postavio montažni objekt radi obavljanja svoje poslovne djelatnosti, pa se u konkretnom slučaju primjenjuju odredbe Zakona o obveznim odnosima o zakupu...“.

3. Zasnivanje zakupa

Odredbe ZID Zakona sadrže brojne novine koje se odnose na materiju zasnivanja zakupa. Zakonske izmjene se odnose na zasnivanje zakupa, sadržaj ugovora o zakupu, provođenje natječaja za zakup poslovnoga prostora te na prava i obveze stranaka ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

3.1. Zasnivanje zakupa

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu. Sukladno čl. 4. st. 2. Zakona, ugovor o zakupu poslovnoga prostora RH, odnosno JLP(R)S ne može se sklopiti s fizičkom, ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i JLP(R)S, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgođa plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička, ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.



ističemo...

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa RH, odnosno JLP(R)S i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku¹¹.

Zakonom je određeno kako je ugovor o zakupu sklopljen protivno navedenim odredbama čl. 4. st. 2. i 3. Zakona ništetan. Sve navedene odredbe Zakona koje se odnose na zasnivanje zakupa ostale su neizmijenjene.



ističemo...

Novinu u Zakonu, međutim, predstavlja odredba prema kojoj se u slučajevima kada na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjeren potpis, ili kada ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Iz navedenog proizlazi kako je iz Zakona brisana obveza dostavljanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora Ministarstvu financija - Poreznoj upravi ako je isti ugovor solemniziran, jer će u tom slučaju javni bilježnici navedene ugovore, temeljem Zakona o porezu na dohodak¹², sami dostaviti Poreznoj upravi, a temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina¹³ (u nastavku teksta: ZPVN), javni bilježnici će isti ugovor dostaviti i županijama i velikim gradovima radi formiranja zbirke podataka.

¹¹ Čl. 4. st. 3. Zakona.

¹² Nar. nov., br. 115/16 i 106/18.

¹³ Nar. nov., br. 78/15 od 17. srpnja 2015.



3.2. Sadržaj ugovora o zakupu



ističemo...

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Navedena definicija ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz čl. 5. st. 1. Zakona ostala je neizmijenjena. Međutim, izmjene je pretrpjela odredba čl. 5. st. 2. Zakona kojom se određuje sadržaj ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

Tako ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora sadržavati:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;
- podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnoga prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnoga prostora);
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija;
- rok predaje poslovnoga prostora zakupniku;
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen;
- iznos mjesečne zakupnine;
- pretpostavke i način izmjene zakupnine;
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Izmjenom stare zakonske odredbe preciznije je određen obvezni sadržaj ugovora o zakupu sklopljen temeljem Zakona.

Primjer - Ugovor o zakupu poslovnoga prostora

ABEBE d.o.o. za posredovanje u prometu nekretninama iz Zagreba, Nova ulica 22c, OIB 98123849858, koje zastupa direktor Teodor Dorić (u nastavku teksta: **Zakupodavac**)

i

BEBEA d.o.o. za računovodstvene usluge iz Zagreba, Petrinjska 211, OIB 12339292993, koje zastupa direktorica Ines Seni (u nastavku teksta: **Zakupnik**)

sklapaju dana 11. siječnja 2019. u Zagrebu sljedeći

UGOVOR

O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

I. PREDMET UGOVORA

Članak 1.

Temeljem ovog Ugovora **Zakupodavac** daje, a **Zakupnik** prima u zakup poslovni prostor u vlasništvu **Zakupodavca**, u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Maloj aveniji 43a u Zagrebu sagrađene na k.č.br. 1234/4, u naravi trosobni stan br. 1, ukupne površine 245 m², upisan u zk.ul. 3344, k.o. Centar, tlocrtnog opisa koji se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio, koji se sastaje od četiri prostorije i to:

- kancelarije, površine 80 m²;

- kancelarije površine 70 m²;
- kancelarije, površine 45 m²;
- hodnika, površine 15 m²;
- kuhinje, površine 10 m²;
- sanitarnog prostora, površine 10m²;
- sanitarnog prostora površine 15m².

U okviru zakupa poslovnoga prostora iz stavka 1. **Zakupnik** ima pravo korištenja svih zajedničkih prostorija u zgradi, ulaznog hodnika u zgradu, prilaznog stubišta, lifta, spremišta, tavana, dvorišta i drugih zajedničkih prostorija te zajedničkih uređaja u zgradi.

Članak 2.

Zakupodavac dokazuje svoje isključivo vlasništvo nad poslovnim prostorom iz stavka 1. zemljišno-knjižnim izvatom Općinskog suda u Zagrebu za navedenu nekretninu-poslovni prostor, koji prileži ovom Ugovoru kao njegov sastavni dio.

Članak 3.

Zakupodavac i **Zakupnik** suglasno utvrđuju da je predmet zakupa iz članka 1. ovog Ugovora i dvije pripadajuće telefonske linije br. 111-111 i 111-112 sa telefonskim aparatima.

Ugovorne strane, nadalje, utvrđuju da je u svim kancelarijskim prostorijama osiguran priključak za internet.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da **Zakupnik** može koristiti navedene poslovne prostorije samo u okviru obavljanja djelatnosti za koju je registriran, odnosno za obavljanje djelatnosti računovodstva.

II. ZAKUPNINA I TROŠKOVI

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je **Zakupnik** na ime korištenja poslovnoga prostora iz članka 1. ovog Ugovora dužan **Zakupodavcu** plaćati zakupninu u iznosu od 26.000,00 (slovima: dvadesetšeststisuća) kuna mjesečno.

Zakupnina iz stavka 1. plaća se najkasnije svakog 15. u mjesecu unaprijed za sljedeći mjesec, temeljem računa koji izdaje **Zakupodavac**.

Zakupninu iz stavka 1. **Zakupnik** će plaćati **Zakupodavcu** na žiro-račun br. 2224333-10104357644, IBAN:18447647890945, SWIFT:PKBHR2X, koji se vodi kod Prve Zagrebačke komercijalne banke d.d. Zagreb, odnosno na drugi račun koji pisanom obavijesti upućenom preporučenom poštom **Zakupodavac** dostavi **Zakupniku**.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako će u slučaju promjene prosječnog mjesečnog iznosa zakupnine po m² poslovnoga prostora u Gradu Zagrebu, smještenog u Općini Centar za više od 5% (slovima: pet posto), sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku, pristupiti usklađivanju mjesečne zakupnine iz članka 5. stavka 1. ovog Ugovora.

Usklađivanje mjesečnog iznosa zakupnine za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora izvršit će se sa podatkom o mjesečnom iznosu zakupnine po m² poslovnoga prostora u Gradu Zagrebu, smještenog u Općini Centar, sukladno stavku 1.

Članak 7.

Osim zakupnine, **Zakupnik** se obvezuje za vrijeme trajanja ovog Ugovora plaćati **Zakupodavcu** tekuće troškove grijanja, struje, telefona, interneta, čišćenja prostorija i druge komunalne troškove, u roku dospjeća računa, o čemu je dužan **Zakupodavcu**



predati odgovarajuću potvrdu u roku od 3 dana od dana dospjeća plaćanja.

Zakupnik se obvezuje plaćati Zakupodavcu i eventualne druge troškove koji terete poslovni prostor.

Eventualne naknadne troškove ugradnje telefonskih i internet linija, ili druge slične troškove koje prethodno pisanim putem odobri Zakupodavac, snosi Zakupnik.

Iznos troškova iz stavka 1. i stavka 2. ovog članka ne uračunava se u iznos zakupnine iz članka 7. ovog Ugovora.

III. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 8.

Ugovorne strane, nadalje, suglasno utvrđuju da Zakupoprimec bez posebne pisane suglasnosti Zakupodavca neće samostalno na pročelju zgrade u Zagrebu u kojoj se nalazi poslovni prostor postavljati bilo kakve reklame, odnosno oznake tvrtke Zakupoprimeca.

Članak 9.

Zakupnik će za vrijeme trajanja zakupa, na svoj trošak obavljati popravke prostorija iz članka 1. ovog Ugovora kao i svih ugrađenih uređaja koji su potrebni za uobičajeno korištenje poslovnoga prostora.

Članak 10.

Bez obzira na odredbu članka 9. ovog Ugovora, Zakupnik je obvezan o potrebi svakog popravka poslovnoga prostora odmah, bez odlaganja, obavijestiti Zakupodavca, a takvu obavijest dužan je uputiti Zakupodavcu i putem pošte preporučeno.

Propuštanje obavijesti iz stavka 1. ovog članka predstavlja razlog za raskid ugovora od strane Zakupodavca koji pri tome pridržava i pravo na naknadu štete.

Članak 11.

Zakupnik je dužan održavati predmetni poslovni prostor pažnjom dobrog gospodara.

Članak 12.

Zakupnik se obvezuje osigurati poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora po uobičajenim komercijalnim uvjetima od rizika potresa, provale, požara i poplave, od trenutka stupanja u posjed, do predaje poslovnoga prostora Zakupodavcu nakon prestanka ovog Ugovora.

Članak 13.

Zakupnik neće vršiti nikakve preinake poslovnoga prostora bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

U slučaju kršenja zabrane iz stavka 1. ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Zakupnik dužan vratiti poslovni prostor u prvobitno stanje o svom trošku, odnosno nadoknaditi trošak vraćanja poslovnoga prostora u prvobitno stanje.

Ugovorne strane, nadalje, suglasno utvrđuju da je Zakupnik u slučaju kršenja zabrane iz stavka 1. dužan Zakupodavcu platiti i ugovornu kaznu u iznosu od 100.000,00 (slovima: stotisuća) kuna.

Zakupodavac u svakom slučaju pridržava pravo raskida ugovora.

Članak 14.

Zakupnik može poslovni prostor koji je predmet ovog Ugovora dati u podzakup trećoj osobi samo uz prethodnu izričitu pisanu suglasnost Zakupodavca.

IV. TRAJANJE UGOVORA

Članak 15.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se ovaj Ugovor sklapa na određeno vrijeme od 12 (slovima: dvanaest) mjeseci.

Po njegovom isteku ovaj se Ugovor automatski ne produžuje, nego stranke mogu eventualno sklopiti novi ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

Istekom ovog Ugovora nakon proteka vremena iz stavka 1., u slučaju da ugovorne strane ne sklope novi ugovor sukladno stavku 2. ovog članka, ovaj Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje.

V. PREDAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 16.

Zakupodavac predaje poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u posjed Zakupnika dana 1. veljače 2019.

Istovremeno s predajom poslovnoga prostora iz stavka 1, Zakupodavac se obvezuje Zakupniku predati i dva kompleta ključeva ulaza u zgradu u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Članak 17.

Na dan isteka ovog Ugovora, ili drugi dan prestanka ovog Ugovora, Zakupnik se obvezuje Zakupodavcu predati u posjed poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora u stanju u kakvom ga je preuzeo, uzimajući u obzir proteklo vrijeme uobičajene uporabe poslovnoga prostora obzirom na djelatnost koja će se u njemu obavljati temeljem ovog Ugovora.

VI. PRESTANAK UGOVORA

Članak 18.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da ovaj Ugovor može prestati iz svih razloga određenih propisima.

Članak 19.

Zakupodavac i Zakupoprimec mogu otkazati ovaj Ugovor, uz obvezu prethodne obavijesti drugoj ugovornoj strani.

Obavijest o otkazu ugovora dostavlja se drugoj ugovornoj strani putem pošte, preporučeno s povratnicom, a otkazni rok iznosi 2 (slovima: dva) mjeseca i počinje teći od dana predaje obavijesti o otkazu pošti.

Članak 20.

Zakupodavac pridržava pravo otkaza ovog Ugovora bez otkaznog roka, bez obzira na druge ugovorne ili zakonske odredbe o otkazu zakupa poslovnoga prostora, u sljedećim slučajevima:

- ako Zakupnik i nakon pisane opomene Zakupodavca koristi poslovni prostor suprotno odredbama ovog Ugovora;
- ako Zakupnik nanosi štetu poslovnom prostoru;
- ako Zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, ili troškove, u roku od deset dana od primitka pisane opomene Zakupodavca.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Zakupodavac i Zakupnik suglasno utvrđuju da su poslovne prostorije u dobrom stanju, pogodne za obavljanje djelatnosti Zakupnika, o čemu sastavljaju primopredajni zapisnik, koji se nalazi u prilogu ovog Ugovora i čini njegov sastavni dio.

Članak 22.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve eventualne izmjene i dopune ovog Ugovora moraju biti sastavljene u pisanom obliku i samo tako mogu obvezivati ugovorne strane.

**Članak 23.**

Troškove sastavljanja ovog Ugovora, ugovorne strane snosit će na jednake dijelove.

Članak 24.

Sve eventualne sporove nastale iz ovog Ugovora, ugovorne strane nastojati će riješiti sporazumno, a u slučaju spora, ugovorne strane ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagreba.

Članak 25.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (slovima: dva) istovjetna primjerka od kojih se 1 (slovima: jedan) primjerak koristi za potrebe javnog bilježnika, a 1 (slovima: jedan) primjerak pripada Zakupodavcu.

Za Zakupodavca:
Direktor
Teodor Dorić

Za Zakupnika:
Direktorica
Ines Seni

Prilog:

- 1) Zemljišno-knjižni izvadak Općinskog suda u Zagrebu.
- 2) Tlocrtni opis poslovnoga prostora u prizemlju stambeno-poslovne zgrade u Maloj aveniji 43a u Zagrebu, stan broj 1.
- 3) Primopredajni zapisnik.

Moramo istaknuti kako, sukladno zakonskim odredbama, ugovor o zakupu poslovnoga prostora kojeg kao zakupodavci ne sklapaju RH, ili JLP(R)S ne mora biti solemniziran. Međutim, predlažemo strankama ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje nisu RH, ili JLP(R)S, da bez obzira na ovo zakonsko pravilo, solemniziraju ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

3.3. Natječaj

U odnosu na do sada važeći tekst, u čl. 6. Zakona kojim je uređeno pitanje provođenja natječaja za zakup poslovnoga prostora, dodane su nove odredbe, tako da je do sada važeća zakonska odredba bitno izmijenjena.

**ističemo...**

Zakonom je određeno kako se poslovni prostor u vlasništvu RH, JLP(R)S te pravni osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu daje u zakup javnim natječajem¹⁴.

3.3.1. Iznimka od obveze provođenja javnog natječaja

Iznimno od navedenog, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno RH i JLP(R)S te pravne osobe u vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu RH, odnosno pravne osobe u vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu JLP(R)S, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Također, iznimno od navedene odredbe čl. 6. st. 1. Zakona, RH kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim

uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave neovisno o djelatnosti isključivo zakupniku koji s RH ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev¹⁵.

Nadalje, sukladno čl. 6. st. 4. Zakona, iznimno od navedene odredbe čl. 6. st. 1. Zakona, kojom je određena obveza provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora, JLP(R)S kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s JLP(R)S ima sklopljen ugovor o zakupu temeljem javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

**ističemo...**

Zakupnik iz navedenih odredbi čl. 6. st. 3. i 4. Zakona, dužan je pisani zahtjev podnijeti Ministarstvu državne imovine (u nastavku teksta: Ministarstvo), odnosno JLP(R)S, najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Ministarstvo, odnosno JLP(R)S dužna je najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora, ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

U slučaju da zakupnik ne podnese pisani zahtjev u navedenom roku od 90 dana, ili ako Ministarstvo, ili JLP(R)S pisanim putem obavijesti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup. S druge strane, ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz navedenih odredbi čl. 6. st. 3., ili 4. Zakona najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora. Uvjeti i postupak natječaja određuju se sukladno odluci Ministarstva, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga, ili općinskoga vijeća.

3.3.2. Provedba natječaja

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu RH, ili JLP(R)S, nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe. Između pristiglih ponuda, najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji¹⁶ pod sljedećim uvjetima:

¹⁵ Čl. 6. st. 3. Zakona.

¹⁶ Nar. nov., br. 121/17 od 6. prosinca 2017.

¹⁴ Čl. 6. st. 1. Zakona.



- ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo;
- ako ispunjavaju uvjete iz natječaja;
- ako ispunjavaju uvjete iz Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

3.3.3. Primjena zakonskih odredbi o provođenju natječaja



ističemo...

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama čl. 6. Zakona o provođenju natječaja je ništetan.

Odredbe čl. 6. Zakona o provođenju natječaja za zakup poslovnoga prostora odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem RH, ili JLP(R)S i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja, ili korištenja.

3.4. Prava i obveze ugovornih strana

Odredbama ZID Zakona djelomično su izmijenjene zakonske odredbe o pravima obvezama stranaka ugovora o zakupu, odnosno zakupodavca i zakupnika.

3.4.1. Rok predaje poslovnoga prostora

Zakonom je određeno kako je zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom¹⁷. U suprotnom, ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom, ili raskinuti ugovor o zakupu.

U navedenom slučaju zakupnik ima pravo i na naknadu štete. Navedene zakonske odredbe ostale su neizmijenjene.

3.4.2. Stanje poslovnoga prostora koji se daje u zakup

Sukladno čl. 8. st. 1. Zakona, zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom. U slučaju da ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora¹⁸. Navedene zakonske odredbe o stanju poslovnoga prostora koji se daje u zakup ostale su neizmijenjene nakon donošenja ZID Zakona.

3.4.3. Davanje poslovnoga prostora u podzakup

Zakonske odredbe o davanju poslovnoga prostora u podzakup pretrpjele su bitne izmjene. Zakonom je sada određeno kako zakupnik nema pravo poslovni prostor, ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno¹⁹.



ističemo...

Poslovni prostor, ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu RH nije dopušteno dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju, ili sl.), dok je poslovni prostor u vlasništvu JLP(R)S dopušteno dati u podzakup, ili je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice, ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju, ili sl.) samo ako je tako ugovoreno.

Navedene izmjene posljedica su uočene prakse da je za puno prostora u vlasništvu RH sklopljena neka vrsta ugovora kojom se izigrava zabrana podzakup. Iznimno, od navedenog pravila o zabrani davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu RH, u slučaju kada se radi o kampovima, hotelima, planinarskim domovima, ili drugim objektima za smještaj turista u vlasništvu RH, dio nekretnine može se dati u podzakup uz prethodno pribavljenu suglasnost Ministarstva. Sukladno čl. 19. st. 4. Zakona, na ugovor o podzakupu poslovnoga prostora na odgovarajući se način primjenjuju odredbe Zakona koje se odnose na zakup poslovnoga prostora. Zakonom su određene i pravne posljedice protuzakonitog davanja poslovnoga prostora u podzakup. Zakupniku koji je poslovni prostor, ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu RH dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu RH, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona. Isto tako, zakupniku koji je poslovni prostor, ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu JLP(R)S dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje, ili sukorištenje poslovni prostor u vlasništvu JLP(R)S suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

3.4.4. Pravne posljedice prestanka zakupa poslovnoga prostora

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno, ili propisano Zakonom²⁰. U ovom slučaju zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine. Navedene zakonske odredbe o pravnim posljedicama prestanka zakupa ostale su neizmijenjene u odredbama ZID Zakona.

Sudska praksa – Odluka VSRH, br. Rev 420/10 od 31. ožujka 2010.:

17 Čl. 7. st. 1. Zakona.

18 Čl. 9. Zakona.

19 Čl. 19. st. 1. Zakona.

20 Čl. 20. Zakona.



“... Zakonom o zakupu poslovnoga prostora (u nastavku teksta: ZZPP) cjelovito je uređeno pitanje prestanka zakupa poslovnoga prostora pa na odnose u svezi tog pitanja nema mjesta supsidijarnoj primjeni općih propisa obveznog prava u zakupu, pa tako niti primjeni odredbe čl. 596.st.1 Zakona o obveznim odnosima... U konkretnom slučaju u ugovoru je navedeno njegovo trajanje, pa budući da prema odredbi čl. 23. st. 1. ZZPP ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, sudovi su osnovano zaključili da je predmetni zakup prestao istekom roka trajanja ugovora određenog posljednjim aneksom. Isto tako sudovi su osnovano zaključili da se predmetni ugovor koji je sklopljen na određeno vrijeme ne može smatrati prešutno obnovljenim na određeno vrijeme...”.

3.5. Sklapanje ugovora o zakupu u ime RH

Novom odredbom čl. 39.a Zakona određeno je kako su Državne nekretnine d.o.o., osnovane temeljem odredbi Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske²¹, u ime RH, a za svoj račun, temeljem odredbi Zakona, sklapati ugovore o zakupu za poslovne prostore koji su vlasništvo RH koji su im od tijela nadležnog za upravljanje državnom imovinom predani na upravljanje.

4. Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S

Znatno su izmijenjene i zakonske odredbe o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S. Izmjenama u ovom dijelu Zakona detaljnije je propisana prodaja poslovnih prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S isključivo zakupnicima bez provođenja javnog natječaja. Glavni razlog za donošenje navedene zakonske odredbe leži u činjenici što se od donošenja Zakona 2011. godine niti jedan prostor u vlasništvu RH nije prodao temeljem ovih zakonskih odredbi, jer nije bio određen kriterij koji prostori će se prodavati pa bivši Državni ured nikad nije donio popis prostora za prodaju.

Radi toga se ovom novom zakonskom odredbom daju kriteriji kako će se navedeni prostori prodavati zakupnicima koji imaju sklopljene ugovore o zakupu s RH, ili JLP(R)S. To znači da svi korisnici poslovnih prostora u vlasništvu RH, ili JLP(R)S koji nemaju ugovor o zakupu, kao i oni koji imaju sklopljene ugovore o poslovno tehničkoj suradnji, neće moći kupiti prostor izravno bez natječaja. Time se nagrađuju pošten i savjesni zakupci, a oni koji to nisu, ne mogu koristiti nove odredbe o kupnji poslovnoga prostora.

Osim toga, izmijenjene su i zakonske odredbe koje se odnose na procjenu vrijednosti poslovnoga prostora i načinu plaćanja kupoprodajne cijene te zakonske odredbe o načinu sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora u ime RH.

4.1. Mogućnost kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S

4.1.1. Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu RH



ističemo...

Novom zakonskom odredbom je određeno kako se poslovni prostor u vlasništvu RH može prodati sadašnjem zakupniku iz čl. 2. st. 1. Zakona²² koji ima sklopljen ugovor o zakupu s RH, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema RH, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i sukladno uredbi koju će donijeti Vlada RH temeljem popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Ministarstvo i koji će se javno objaviti²³.

Na navedeni popis poslovnih prostora Ministarstvo neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj, ili prvoj zoni gradova i općina;
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu;
- nalaze se u razzemlju;
- vrijednost njihove zakupnine za 15 godina jednaka je, ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Navedena nova zakonska odredba o kriterijima prodaje poslovnoga prostora osigurava da najvrijedniji prostori u vlasništvu RH i JLP(R)S²⁴ neće moći biti prodani bez javnog natječaja.



ističemo...

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu RH sadašnji zakupnici koji ispunjavaju navedene uvjete iz čl. 39. st. 1. Zakona podnose Ministarstvu u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

4.1.2. Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu JLP(R)S

Sukladno čl. 39. st. 4. Zakona, poslovni prostor u vlasništvu JLP(R)S može se prodati sadašnjem zakupniku iz čl. 2. st. 1. Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s JLP(R)S, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema JLP(R)S, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom, sukladno odlukama koje će donijeti nadležna tijela JLP(R)S temeljem popisa 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 JLP(R)S, sukladno odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava (u ovom trenutku taj poseban propis je Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi; u nastavku teksta: ZLP(R)

²² Vidjeti pod 2.2.

²³ Čl. 33. st. 1. Zakona.

²⁴ Za prodaju poslovnoga prostora u vlasništvu JLP(R)S vidjeti pod 4.1.2.



S)²⁵. Na popis poslovnih prostora iz navedene odredbe čl. 39. st. 4. Zakona, JLP(R)S neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj, ili prvoj zoni gradova i općina;
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu;
- nalaze se u razzemlju;
- vrijednost njihove zakupnine za 15 godina jednaka je, ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu JLP(R)S sadašnji zakupnici iz čl. 2. st. 1. Zakona koji ispunjavaju navedene uvjete iz čl. 39. st. 4. Zakona podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu JLP(R)S određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave (u ovom trenutku to je ZLP(R)S).

4.1.3. Iznimke od zakonskih uvjeta kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S

Iznimno od odredbi čl. 39. st. 1. i 4. Zakona²⁶, pravo na kupnju poslovnoga prostora, sukladno Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s RH, ili JLP(R)S, u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema RH i JLP(R)S, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s JLP(R)S, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili;
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s JLP(R)S i RH, 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 za poslovni prostor koji se prodaje 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 RH i JLP(R)S, 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.

4.1.4. Gubitak prava na kupnju poslovnoga prostora

Kako je propisano u neizmijenjenoj odredbi čl. 34. Zakona, pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup, ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

4.2. Procijenjena vrijednost poslovnoga prostora

Izmjenom čl. 39. Zakona, izraz tržišna vrijednost zamijenjen je izrazom procijenjena vrijednost, iz razloga što je tržišnu vrijednost poslovnoga prostora moguće odrediti tek po sklapanju ugovora, a sudski vještaci izračunavaju i daju procijenjenu vrijednost. Zakonom je određeno kako se poslovni prostor iz čl. 1. Zakona prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz čl. 35. st. 4. Zakona. Iznimno od navedenog, kada se poslovni prostor prodaje

²⁵ Nar. nov., br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15-ispisak i 123/17.

²⁶ Vidjeti pod 4.1.1. i 4.1.2.

sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz čl. 33. Zakona²⁷, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora²⁸.



ističemo...

Međutim, sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina (odredbama ZPVN-a), a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

4.3. Način plaćanja kupoprodajne cijene



ističemo...

Sukladno čl. 36. st. 1. Zakona, plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Zakonom je određeno kako ovaj ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Iz navedenog proizlazi kako su iz Zakona brisane sve odredbe koje se odnose na obročnu otplatu kupoprodajne cijene poslovnoga prostora i na upis založnog prava kao prava osiguranja obročnog plaćanja. Također su brisane zakonske odredbe o zabrani kupcu raspolaganja prostorom u slijedećih deset godina i o pravu nazadkupnje ukoliko kupac prestane obavljati djelatnost u tom poslovnom prostoru, jer ako kupac jednokratno isplati kupoprodajnu cijenu koja je određena od sudskog vještaka bez ikakvih popusta, tada su navedene zakonske odredbe bespredmetne.

4.4. Nadležnost Ministarstva

Treba istaknuti kako je u odredbama čl. 37.-39. Zakona izvršena izmjena na način kako je sada u ovim zakonskim odredbama umjesto Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom koji je prestao postojati, navedeno Ministarstvo kao nadležno tijelo za zaprimanje zahtjeva za kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu RH, donošenje odluke o kupoprodaji te sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu RH.

4.5. Podnošenje zahtjeva za kupnju

Sukladno čl. 37. Zakona, zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu RH podnose se Ministarstvu, a za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu JLP(R)S tijelu nadležnom za njihovo raspolaganje određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave (u ovom trenutku je to ZLP(R)S).

²⁷ Vidjeti pod 4.1.1.

²⁸ Čl. 35. st. 2. Zakona.



4.6. Donošenje odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz čl. 1. Zakona donosi Ministarstvo, odnosno Gradska skupština Grada Zagreba/predstavničko tijelo JLP(R)S, ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora. Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj, ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, JLP(R)S, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička, ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

4.7. Sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu RH i JLP(R)S

Temeljem odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz čl. 38. Zakona²⁹ Ministarstvo te župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, odnosno općinski načelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

5. Prijelazno razdoblje

Prijelaznim i završnim odredbama ZID Zakona uređeno je postupanje RH i JLP(R)S nakon stupanja Zakona na snagu, kao i obveze neposrednih posjednika poslovnih prostora na dan stupanja Zakona na snagu.

5.1. Usklađivanje podzakonskih propisa sa odredbama Zakona

Sukladno čl. 14. ZID Zakona, Vlada RH će u roku od 90 dana od dana stupanja Zakona na snagu, uskladiti s njegovim odredbama Uredbu o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske³⁰ (u nastavku teksta: Uredba). S druge strane, JLP(R)S, sukladno odredbama Zakona, donijet će svoje opće akte kojima će se približe urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja Zakona na snagu.

5.2. Obveze neposrednih posjednika poslovnih prostora na dan stupanja Zakona na snagu



ističemo...

Sve osobe koje se na dan stupanja ZID Zakona na snagu nalaze u neposrednom posjedu poslovnoga prostora (neposredni posjednici), a nemaju s RH, ili JLP(R)S sklopljen ugovor o zakupu, mogu se najkasnije do 30. lipnja 2019. obratiti Ministarstvu, ili JLP(R)S i zatražiti sklapanje ugovora o zakupu.

Sukladno čl. 15. st. 2. ZID Zakona, Ministarstvo i JLP(R)S neposrednom će posjedniku koji ima podmirene sve dospjele obveze prema RH, odnosno prema JLP(R)S, koji je ispunio sve dospjele obveze s osnove korištenja poslovnoga prostora (npr. troškove režija, naknade za korištenje, komunalne naknade, pričuve i sl.), na njegov

²⁹ Vidjeti pod 4.6.

³⁰ Nar. nov., br. 137/12 i 78/15.

zahtjev, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za navedeni poslovni prostor na rok od pet godina. U slučaju da se protiv neposrednog posjednika vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnoga prostora i radi iseljenja iz poslovnoga prostora, ugovor o zakupu ponudit će mu se ako jednokratno plati naknadu za korištenje poslovnoga prostora utvrđenu u tom postupku te će se po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci obustaviti, a neposredni posjednik snosi sve troškove postupka do obustave.



ističemo...

Ako korisnik (neposredni posjednik) ne podnese pisani zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu, ili ako se korisniku ne može ponuditi ugovor o zakupu jer ne ispunjava navedene uvjete iz čl. 15. st. 2., ili 3. ZID Zakona, ili ako korisnik ne sklopi s RH, ili JLP(R)S ugovor o zakupu u roku od 30 dana otkad ga je zaprimio, RH, ili JLP(R)S pokrenut će postupak prisilnog iseljenja korisnika, a za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Iznimno od navedenih odredbi čl. 15. ZID Zakona, ako s danom stupanja ZID Zakona na snagu nisu istekli rokovi iz čl. 41. st. 2. i 3. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine³¹ (u nastavku teksta: Zakon o naknadi za oduzetu imovinu), za poslovne prostore u vlasništvu RH rok za davanje pisane ponude počinje teći prvog sljedećeg dana nakon isteka tih rokova. Kada je RH pravomoćno postala vlasnikom poslovnoga prostora temeljem odredbe čl. 77. Zakona o naknadi za oduzetu imovinu, Ministarstvo će zakupniku kojemu je po sili zakona prestao ugovor o zakupu poslovnoga prostora ponuditi sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u roku od 30 dana od zaprimanja pravomoćnog rješenja.

U ugovorima o zakupu koji će se sklopiti temeljem navedene odredbe čl. 15. st. 5. ZID Zakona, visina zakupnine odredit će se sukladno odredbi čl. 42., a u vezi s odredbom čl. 41. st. 2. i 3. Zakona o naknadi za oduzetu imovinu. Ako zakupnik iz navedene odredbe čl. 15. st. 5. ZID Zakona u roku od 30 dana od primitka ponude iz čl. 15. st. 5. ZID Zakona ne dostavi zakupodavcu pisani prihvata ponude, zakupni odnos prestaje. Ministar državne imovine, odnosno župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik, ili općinski načelnik donijet će u roku od 30 dana od dana stupanja ZID Zakona na snagu odluku o iznosu zakupnine po kojoj će se sadašnjim korisnicima nuditi sklapanje ugovora o zakupu iz čl. 15. st. 2. Zakona.

5.3. Postupci započeti prije stupanja ZID Zakona na snagu

Sukladno čl. 16. st. 1. ZID Zakona, postupci započeti prema odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora³² (u nastavku teksta: stari Zakon) koji je bio na snazi prije donošenja ZID Zakona, dovršit će se prema odredbama starog Zakona i temeljem njega donesenih propisa.

³¹ Nar. nov., br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02.

³² Nar. nov., br. 125/11 i 64/15.

**ističemo...**

Iznimno od navedenog, postupci započeti prema odredbama starog Zakona dovršit će se prema odredbama Zakona i temeljem njega donesenih propisa ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak započet i ako to ona zatraži u roku od šest mjeseci od dana stupanja ZID Zakona na snagu.

Mogućnost dovršavanja započetih postupaka po odredbama ZID Zakona dana je iz razloga što su njegove odredbe u određenim dijelovima povoljnije od odredbi starog Zakona za zakupce i korisnike poslovnih prostora u vlasništvu RH te se stoga daje mogućnost strankama da zatraže primjenu ZID Zakona na njihove započete postupke kako ne bi bile diskriminirane.

6. Zaključak

Kako je sam predlagatelj naveo u obrazloženju uz Konačni prijedlog ZID Zakona, primjena starog Zakona u praksi je pokazala određene nedostatke te je utvrđeno da rješenja iz starog Zakona ne mogu, ili teško mogu, zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu RH i u vlasništvu JLP(R)S u pogledu kontrole korisnika poslovnih prostora, iznosu zakupa koje ubiru za poslovne prostore u svom vlasništvu i mogućnosti prodaje poslovnih prostora neposredno zakupnicima. U praksi su zakupnici poslovnoga prostora sklapali različite pravne poslove, poput ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji, ili ugovora o trgovačkom zastupanju te na taj način poslovne prostore u vlasništvu RH, ili JLP(R)S davali na uporabu trećim osobama i time ostvarivali podzakup poslovnih prostora. Temeljem novih zakonskih odredbi, zakupcima koji su na takav način dali poslovni prostor u vlasništvu RH, ili JLP(R)S drugoj osobi na korištenje, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili Zakona, a za poslovni prostor će se sklopiti ugovor o zakupu sa sadašnjim korisnikom poslovnoga prostora, ili će se za zakup poslovnoga prostora objaviti javni natječaj čime će RH i JLP(R)S imati veći prihod.

Između ostalog, Zakonom je uređeno i pitanje prodaje poslovnih prostora. Temeljem novih zakonskih odredbi, poslovni prostor se može prodati isključivo zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa RH, ili JLP(R)S, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema RH, ili JLP(R)S, ali ne više i korisniku bez ugovora o zakupu. Na kraju, treba istaknuti kako se očekuje i usklađivanje odredbi Uredbe sa odredbama Zakona, čime će se zaokružiti pravni okvir zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora u RH.

Ne zaboravite:

- Zakonom se uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika neovisno o tome tko je zakupodavac, odnosno zakupnik te prodaja poslovnoga prostora koji je vlasništvo RH, ili JLP(R)S sadašnjem zakupniku.
- Zakon se ne primjenjuje na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora, ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.
- Ugovor o zakupu poslovnoga prostora RH, odnosno JLP(R)S ne može se sklopiti s fizičkom, ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i JLP(R)S, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgođena plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička, ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
- Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada ga kao zakupodavac sklapa RH, odnosno JLP(R)S i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- Poslovni prostor u vlasništvu RH, JLP(R)S te pravni osoba u njihovu vlasništvu, ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup javnim natječajem, uz iznimke određene Zakonom.
- Poslovni prostor u vlasništvu RH može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s RH i uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema RH, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i sukladno Uredbi.

Literatura:

- 1) Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora (Nar. nov., br. 112/18) – www.propisi.hr;
- 2) Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Nar. nov., br. 125/11, 64/15 i 112/18), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 3) Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (Nar. nov., br. 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 157/13, 152/14, 98/15, 44/17 i 90/18), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 4) Zakon o porezu na dohodak (Nar. nov., br. 115/16 i 106/18), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 5) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Nar. nov., br. 78/15) – www.propisi.hr;
- 6) Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Nar. nov., br. 121/17) – www.propisi.hr;
- 7) Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Nar. nov., br. 94/13, 18/16 i 89/17), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 8) Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Nar. nov., br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 9) Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Nar. nov., br. 92/96, 39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), pročišćeni tekst – www.propisi.hr;
- 10) Uredba o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (Nar. nov., br. 137/12 i 78/15), pročišćeni tekst – www.propisi.hr