**G r a d o n a č e l n i k**

KLASA: 372-01/17-01/42

URBROJ: 2117/01-01-19-08

Dubrovnik, 10. rujna 2019. godine

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, i 19/13-pročišćeni tekst) i članka 41.Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09, 6/10, 3/11, 14/12, 5/13 i 6/13 - pročišćeni tekst), gradonačelnik Grada Dubrovnika donio je

**Z A K LJ U Č A K**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te se upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će pročelnik Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Zdenko Medović.

Gradonačelnik

Mato Franković

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće Grada Dubrovnika, ovdje
2. Upravni odjel za gospodarenje gradskom imovinom, ovdje
3. Upravni odjel za poslove gradonačelnika, ovdje x 2
4. Pismohrana

**G r a d s k o v i j e ć e**

Klasa:

Urbroj:

Dubrovnik,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019. godine

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11., 64/15. i 112/18.). i čl. 32. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09., 6/10., 3/11., 14/12., 5/13, 6/13.- pročišćeni tekst, 9/15. i 5/18. ) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na \_\_\_\_ sjednici, održanoj \_\_\_\_\_\_2019. godine, donijelo je

**ODLUKU**

**o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 25/17 i 12/18- u daljnjem tekstu: Odluka) u članku 1. mijenja se stavak 1. i glasi:

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika (dalje: zakupodavac), te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Dodaje se novi stavak 2 i glasi:

Ovom odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora koji je još upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad Dubrovnik ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Dodaje se novi stavak 3 i glasi:

Ovom Odlukom uređuje se i prodaja poslovnog prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika sadašnjem zakupniku.

Stavci 2. i 3. postaju stavci 4. i 5.

Članak 2.

U članku 2. stavak 3. Odluke iza zagrade dodaje se zarez te slijedeći tekst:

„te na prijedlog Povjerenstva donosi pravilnik kojim se određuje zakupnina po zoni i djelatnosti u poslovnom prostoru“.

Članak 3.

Članak 6. Odluke mijenja se i glasi:

Iznimno od odredbe iz članka 5. ove Odluke, zakupodavac može datisadašnjem zakupniku poslovnog prostora pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme do pet godina bez javnog natječaja, pod uvjetima propisanim zakonom, na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti zakupodavcu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac je dužan 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.

Ako zakupnik ne podnese pisani zahtjev u roku iz stavka 2. ovog članka, zakupodavac će pisanim putem obavijestiti zakupnika da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu, a za navedeni prostor objavit će se natječaj za davanje u zakup.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Odredbe ovog članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na koje zakupodavac ima pravo raspolaganja ili korištenja.

Članak 4.

U Članku 19. Odluke stavak 2. mijenja se ili dodaje slijedeći tekst:

- prva alineja mijenja se i glasi: ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana;

- druga alineja mijenja se i glasi: podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora;

- u petoj alineji briše se tekst „u zgradi“;

- u šestoj alineji iza riječi iznos dodaje se riječ „mjesečne“, a briše se tekst „u zgradi“.

Dodaje se stavak 3. i glasi:

Kad na ugovoru o zakupu nije javnobilježnički ovjereni potpis ili kad ugovor o zakupu nije potvrdio (solemnizirao) javni bilježnik, zakupodavac je dužan primjerak ugovora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 5.

U članku 23. mijenja se stavak 1. i glasi:

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako nije drugačije ugovoreno.

Stavak 2. postaje stavak 4.

Dodaje se novi stavak 2. i glasi:

Iznimno, dopušteno je dati poslovni prostor 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 slično) samo ako je tako ugovoreno. Pristupanje u zajednički obrt ne smatra se podzakupom.

Dodaje se novi stavak 3. i glasi:

Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela prostora u podzakup za postavljanje bankomata ili automata za igre na sreću posebnim aktom, pod uvjetom da zakupnik ishodi odobrenje Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture i prihvati dodatni iznos zakupnine za postavljanje takovog bankomata/automata koji će odrediti gradonačelnik.

Dodaje se stavak 5. i glasi:

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili su-korištenje poslovni prostor suprotno odredbama stavaka 1., 2. ,3. i 4. ovog članka, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

Članak 6.

Članak 30. Odluke mijenja se i glasi:

Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva iz članka 2. stavak 3. ove Odluke donosi Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada Dubrovnika.

Članak 7.

U članku 42. stavak 1. brišu se riječi 2/3 većinom.

Stavak 2. mijenja se i glasi:

Na popis iz stavka 1. ovog članka Grad Dubrovnik neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjaju slijedeće uvjete:

* nalaze se u nultoj ili prvoj zoni,
* ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
* nalaze se u razizemlju,
* čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Članak 8.

U članku 44. Odluke u stavku 1. brišu se riječi „po tržišnoj cijeni“, a dodaju se riječi „po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 4. ovog članka.

Stavak 4. istog članka mijenja se i glasi:

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

Članak 9.

Članak 45. Odluke mijenja se i glasi:

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Dubrovnika obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

Članak 10.

U članku 46. Odluke riječ „nekretninama“ mijenja se riječima „gradskom imovinom“.

Članak 11.

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenom glasniku Grada Dubrovnik".

Predsjednik Gradskog vijeća:

Mr.sc. Marko Potrebica



## REPUBLIKA HRVATSKA

**DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA**

**GRAD DUBROVNIK**

**Upravni odjel za gospodarenje**

**gradskom imovinom**

KLASA: 372-01/17-01/42

URBROJ: 2117/01-04-19-07

Dubrovnik, 10. rujna 2019. godine

**Upravni odjel za poslove gradonačelnika**

**n/p Gradonačelnika**

**-ovdje**

PREDMET**: Prijedlog zaključka o donošenju Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora - dostavlja se**

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11. i 64/15.) Gradsko vijeće Grada Dubrovnika donijelo je 18. prosinca 2017. godine Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 25/17.), a 28. svibnja 2018. i Odluku o dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ br. 12/18.).

U prosincu 2018. godine Hrvatski Sabor je donio Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji je stupio na snagu 22. prosinca 2018. godine („Narodne novine“ br. 112/18.), po kojem su jedinice lokalne samouprave dužne uskladiti svoje Opće akte kojima se uređuju odnosi zasnivanja zakupa i kupoprodaje poslovnih prostora, a zbog čega se predlaže donošenje ove Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, a temeljem čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01., 129/05., 109/07., 125/08. i 36/09.), članka 41. Statuta Grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika", broj 4/09., 6/10, 3/11., 14/12., 5/13. i 6/13.-pročišćeni tekst) i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18.) predlaže se Gradonačelniku donijeti slijedeći

**Z A K LJ U Č A K**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te se upućuje Gradskom vijeću Grada Dubrovnika na raspravu i donošenje.
2. Tekst Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora čini sastavni dio ovog Zaključka.
3. Izvjestitelj o ovom predmetu bit će pročelnik Upravnog odjela za gospodarenje gradskom imovinom Zdenko Medović.

S poštovanjem,

**Pročelnik**

Zdenko Medović, dipl.iur.

Privitak:

1. Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke

o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

DOSTAVITI:

* + - 1. Naslov, ovdje
      2. Evidencija, ovdje
      3. Pismohrana, ovdje

***O B R A Z L O Ž E NJ E***

Gradsko vijeće Grada Dubrovnika je na svojoj 7. sjednici održanoj 18. i 19. prosinca 2017. godine donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a na 12. sjednici održanoj 30. svibnja 2018. i Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Sl.gl. Grada Dubrovnika, br. 25/17. i 12/18., u daljnjem tekstu Odluka).

Budući je u međuvremenu stupio na snagu Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( N.N. RH 112/18., dalje u tekstu Zakon) kojim su se postupci prilikom davanja u zakup i prodaju poslovnog prostora izmijenili, potrebno je Odluku uskladiti sa donesenim izmjenama.

***Obrazloženje odredbi Odluke o izmjenama i dopunama odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Dubrovnika br. 25/17 i 12/18)***

**Članak 1.**

Ovim člankom mijenja se formulacija o uređivanju zasnivanja i prestanka zakupnog odnosa, te se kupoprodaja poslovnog prostora izdvaja u zaseban stavak.

Izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/18) prodaja poslovnog prostora moguća je samo sa zakupnikom, a ne više i korisnikom kako je bilo propisano Zakonom prije donošenja izmjena (novi stavak 3.).

Dodaje se i novi stavak 2. jer Grad Dubrovnik gospodari i prostorima koji su u zemljišnim knjigama upisani kao društveno vlasništvo nad kojim Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

**Članak 2.**

Akt koji bi trebao donijeti gradonačelnik zvao bi se Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti za poslovne prostore u vlasništvu i suvlasništvu Grada Dubrovnika i koristio bi se za određivanje početnog iznosa zakupnine u javnom natječaju, kao i najniži iznos prilikom davanja pisane ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina.

**Članak 3.**

Radi izmjena članka 6. Zakona u potpunosti se mijenja i članka 6. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Prije izmjena zakona obaveza Zakupodavca bila je da 60 prije isteka ugovora ponudi zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu zaključenje novog ugovora, na što je zakupnik morao odgovoriti u roku do 30 dana i zaključiti ugovor ili napustiti prostor.

Izmjenama i dopunama Zakona postupak (ne)produljenja ugovora je izmijenjen, pa je sada zakupnik dužan pisanim putem najkasnije 120 dana prije isteka ugovora zatražiti od Zakupodavca obnavljanje ugovora, a zakupodavac (Grad Dubrovnik) je dužan najkasnije 90 dana prije isteka ugovora zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem izvijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora.

Grad Dubrovnik može ponuditi sadašnjem zakupniku zaključenje ugovora na rok od 5 godina pod istim uvjetima kad je to ekonomski opravdano, tj. kad je cijena zakupnine veća od cijene zakupnine za tu djelatnost po odluci jedinice lokalne samouprave.

Budući se u prethodnom razdoblju visina zakupnine određivala aktom (zaključkom) gradonačelnika na prijedlog Povjerenstva može se smatrati da su iznosi zakupnine u trenutku zaključenja ugovora bili ekonomski opravdani, te da se zakupcima mogu ponuditi novi ugovora, uz korekciju iznosa zakupnine po m2 u slučajevima kad je zakupnina iz postojećih ugovora niža od zakupnine po m2 ovisno o zoni i djelatnosti iz Pravilnika, a kojim bi se trebali regulirati iznosi zakupnine za razdoblje od 01. siječnja 2020. nadalje.

Na temelju mišljenja Ministarstva državne imovine Republike Hrvatske Klasa: 011-01/19-01/65, Urbroj: 536-02/01-19-04 od 24. svibnja 2019. godine jedinica lokalne samouprave može ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu dati zakupniku koji je prvi ugovor o zakupu sklopio temeljem javnog natječaja, neovisno da li je nakon inicijalnog ugovora o zakupu sklopljenog na temelju javnog natječaja ugovor o zakupu već produžen, pod uvjetom da zakupnik to zatraži pisanim putem u zakonskom roku i pod uvjetom da je to ekonomski opravdano, odnosno da je mjesečni iznos zakupnine u postojećem ugovoru o zakupu veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja, te nadalje Ministarstvo državne imovine smatra da jedinica lokalne samouprave može dati ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu s iznosom zakupnine većim od onog u postojećem ugovoru o zakupu, odnosno ponuđeni iznos zakupnine ne smije biti manji od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost kuju zakupnik obavlja. Jedinica lokalne samouprave može dati ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na rok kraći od pet godina ako je to u interesu jedinice lokalne samouprave.

**Članak 4.**

Tekst članka 19. Odluke prilagođen je izmjenama članka 5. Zakona, a dodaje se i stavak 3. koji se također nalazi u Izmjenama i dopunama Zakona, a govori o tome da je Grad Dubrovnik dužan dostaviti poreznoj upravi samo ugovore koji nisu solemnizirani kod javnog bilježnika, a ne sve - kako je dosad bila praksa.

**Članak 5.**

U članku 19. Zakona propisano je da jedinice lokalne samouprave mogu dati poslovni prostor u podzakup ili drugo korištenje ako je tako ugovoreno. Pristupanje u zajednički obrt ne smatra se podzakupom (mišljenje Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta).

Novim stavkom 3. propisuje se način postavljanja bankomata u prostor u vlasništvu Grada Dubrovnika na zahtjev zakupnika, uz odobrenje Konzervatorskog odjela Ministarstva kulture, i plaćanje dodatne naknade.

Ugovor o zakupu raskida se po sili zakona ako je prostor dan u podzakup protivno odredbama ugovora. Zbog navedenog, mijenja se članka 23. Odluke.

**Članak 6.**

Budući je dosad Gradonačelnik određivao iznos zakupnine pojedinačnim aktom (Zaključkom), a sukladno izmjenama i dopunama zakona trebalo bi donijeti akt kojim su utvrđene cijene zakupnine po m2 po zoni i djelatnosti, predlaže se donošenje posebnog Pravilnika o visini zakupnine.

**Članak 7.**

Budući se promijenio članka 33. Zakona kojim se utvrđuje koji poslovnim prostori mogu biti predmetom prodaje, mijenja se i članka 42. Oduke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora:

* ukida se odredba da se popis poslovnih prostora za prodaju mora donijeti 2/3 većinom u Gradskom vijeću;
* taksativno se navodi koji poslovni prostori ne mogu biti uvršteni na popis za prodaju.

**Članak 8.**

Slično prethodnom članku, izmjenom članka 35. Zakona mijenja se članka 44. Odluke, te se prostor više ne prodaje po „tržišnoj“ cijeni, već po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak. Dodaje se i novi stavak, sukladno izmjenama zakona.

**Članak 9.**

Izmjenom članka 36. Zakona mijenja se članka 45. Odluke te se propisuje da se prostor mora platiti jednokratnom uplatom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Ugovor o kupoprodaji mora biti u pisanom obliku.

**Članak 10.**

Zbog izmjene naziva upravnog odjela za gospodarenje nekretninama, mijenja se i članak 46. Odluke (u jednoj riječi).