**O B R A Z L O Ž E N J E**

**PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članak 39. Statuta Grada Delnica (Službene novine Grada Delnica 2/21).

**OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Delnica kojom se uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnica, , kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnica.

**PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Obzirom na važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) te posebice u odnosu na zadnje izmjene i dopune Zakona, valjalo je pristupiti izradi i donošenju nove Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Delnica čije će odredbe biti usklađene s citiranim zakonima.

Nova Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Delnica uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnice kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Delnice.

Ovom Odlukom definirane su osnovne odredbe donošenja odluka u svezi poslovnih prostora, uvjeti i postupak, odnosno način provođenja natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Delnica, dokumentacija koju valja priložiti uz prijavu na natječaj, definirano je što se smatra najpovoljnijom ponudom i tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, iznos jamčevine, visina zakupnine, početak obveze plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju.

Naime, pod najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje općih i posebnih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine, a prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Što se tiče visine jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj, ovom Odlukom utvrđeno je da jamčevina ne može biti manja od iznosa mjesečne zakupnine, a jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava u zakupninu.

Odlukom su ujedno predviđene i iznimke, odnosno situacije u kojima javni natječaj nije obvezatan. Naime, javni natječaj nije potreban kada ga međusobno sklapaju Grad Delnice i Republika Hrvatska, odnosno Grad Delnice i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Delnice, kao i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Druga iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora postoji u slučaju isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenim sa zakupnik koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Delnice na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, a na pisani zahtjev zakupnika.

Nadalje, s obzirom da se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom, a po provedenom javnom natječaju, određeno je što treba sadržavati ugovor o zakupu, koji se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 5 godina s mogućnošću produžavanja uz navedene uvjete u članku 5. Odluke. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran (potvrđen) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Delnica. Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu poslovnog prostora, a ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor je preuzet u viđenom stanju temeljem zapisnika o primopredaji. Budući da je zapisnik često puta vrlo koristan dokaz u slučaju sudskog spora, prilikom primopredaje poslovnog prostora izuzetno je važno sačiniti zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana, kako to i predviđa predložena Odluka.

Odlukom su utvrđena prava i obveze ugovornih strana. Plaćanje zakupnine u ugovorenom roku osnovna je obveza zakupnika uz poštivanje ostalih ugovornih odredbi koje se odnose na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, korištenje zajedničkih dijelova, troškove tekućeg održavanja, kao i popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, a koje je zakupnik dužan izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat sredstava.

Također je definirano da zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnoga prostora. U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora. Također, ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Delnica.

Što se tiče djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, kao i promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti, u poslovnom prostoru može obavljati djelatnost koja se određuje se posebnom odlukom Gradskog vijeća.

Jednako kao što zakupnik nema pravo vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite suglasnosti zakupodavca, ili mijenjati ugovorenu djelatnost, zakupnik također nije ovlašten poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup, osim ako to nije uređeno posebno odlukom gradonačelnika.

Prestanak zakupa definiran je odredbama čl. 31.ove Odluke. Nakon prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je u obvezi poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja. Zakupnik ima pravo na kraju trajanju zakupa odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako mu za takvo ulaganje nije odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom, pod uvjetom da se time ne oštećuje poslovni prostor. Prilikom predaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik kojim će se utvrditi stanje u kojem se poslovni prostor vraća zakupodavcu.

Glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom, primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Delnice, odnosno na kojima Grad Delnice ima pravo raspolaganja ili korištenja, uređena je odredbama od čl. 40. do čl. 43. ove Odluke.

Odluka uređuju način na koji se utvrđuje tržišna cijena, te odredbe koje obvezatno mora sadržavati ugovor o kupoprodaji.

Naime, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbe kojom je određeno da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora,.

Prijelazne i završne odredbe sadržane su u **čl. 47. do 49.**

**PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje ove Odluke.