**O b r a z l o ž e n j e**

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

1. **Pravni temelj za donošenje Odluke**

Pravni temelj za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora je Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (˝Narodne novine˝ br. 112/18).

1. **Pitanja koja se uređuju**

Sukladno odredbama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora potrebno je prilagoditi i dopuniti sadržaj postojeće odluke Grada Zadra o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora od 26. siječnja 2012. godine.

Naime, čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (˝Narodne novine˝ 125/11, 64/15 i 112/18) propisano je između ostalog, da se zakupnina za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi slijedom čega se u Nacrtu prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora predlaže da kriterije za utvrđivanje visine zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima donosi Gradonačelnik Grada Zadra.

Nadalje čl. 6. stavcima 5., 6. i 7. propisuje se postupak sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora sa postojećim zakupcima i to u slučaju kad nije potrebno provoditi javni natječaj, postupak podnošenja zahtjeva za sklapanje novog ugovora o zakupu kao i rokovi kojih su se zakupodavac i zakupoprimac dužni pridržavati.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora iz 2012. godine zabranjeno je davanje u podzakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Zadra, ali se u praksi pokazala potreba da se poslovni prostor u vlasništvu Grada može dati na korištenje dvjema ili više fizičkim ili pravnim osobama za potrebe obrazovne ili zdravstvene djelatnosti, a Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora daje za takvu odluku pravni temelj u čl. 19. st. 2. Naime čl. 19. st. 2. propisano je da u poslovnom prostoru u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor (primjerice ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji i sl), ukoliko je tako ugovoreno.

Također se u praksi pokazala potreba detaljnije urediti odnose u svezi stupanja u prava i obveze pravnog prednika zbog čega se predlaže ovo pitanje urediti sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima (˝Narodne novine˝ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18) i Zakona o trgovačkim društvima (˝Narodne novine˝ broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 139/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15 i 40/19).

Osim toga novim izmjenama i dopunama Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, uređuje se i kupoprodaja poslovnog prostora sadašnjim zakupcima pa je potrebno Odluku dopuniti i u tom dijelu.

**Savjetovanja sa zainteresiranom javnošću**

Zakonom o pravu na pristup informacijama (Narodne novine 25/13 i 85/13) propisana je obveza jedinicma lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave, na internetskim stranicama i na lako pretraživ način, nacrte općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice. Nacrt akta objavit će se na www. grad-zadar.hr radi provedbe savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u trajanju od 30 dana. Odluka se donosi zbog izmjena odredbi Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, a svrha je savjetovanja dobivanje povratnih informacija do zainteresirane javnosti u svezi predloženih rješenja.

Nacrt prijedloga Odluke predstavlja radni materijal, pa je kao takav podložan ispravcima, izmjenama i dopunama. Po okončanju savjetovanja izradit će se izvješće o provedenom savjetovanju, a konačna verzija proslijedit će se Gradskom vijeću na razmatranje i usvajanje.