

## **O b r a z l o ž e n j e**

### **uz Prijedlog odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora**

Općina Župa dubrovačka daje u zakup poslovne prostore s kojima raspolaže i čiji je vlasnik, temeljem Odluke o zakupu poslovnog prostora Općine Župa dubrovačka ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka", broj 23/12 i 11/19), koja datira iz 2012. godine, s jednim izmjenama u 2019. godini koje se odnose na izmjenu članka 9. važeće Odluke.

Evidentno je da su se od 2012. godine do danas mijenjali su se i nadopunjavali propisi vezani za zakup i kupoprodaju poslovnog prostora.

Nadalje, citirana važeća Odluka o zakupu poslovnog prostora Općine Župa dubrovačka, obuhvaća samo zakup, a ne i kupoprodaju poslovnog prostora, na način kako je isto uredio Zakonodavac.

Naime, temeljni propis koji se primjenjuje je Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11- Zakon) donesen je u listopadu 2011., a stupio je na snagu 15. studenoga 2011. godine.

Citirani Zakon je doživio izmjene i/ili dopune u više navrata i njegove izmjene i/ili dopune su bile u razdoblju od 2015. do 2024. ("Narodne novine", broj 64/15, 112/18, 123/24 - na snazi od 01.11.2024.), kako slijedi:

Prva izmjena i dopuna je bila u lipnju 2015. u cilju uređenja postupanja kada zakupniku koji je ispunjavao uvjete nije u Zakonom propisanom roku ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu te su bile izmijenjene i dopunjene odredbe koje se odnose na uvjete i kriterije za prodaju poslovnih prostora.

Druga izmjena i dopuna je bila u prosincu 2018. godini, a odnosila se na uvođenje zabrane podzakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne samouprave, te su dodatno uređeni kriteriji za prodaju poslovnoga prostora i propisano je postupanje radi reguliranja zakupnog odnosa s neposrednim posjednicima.

Treće izmjene i dopune Zakona donesene su u listopadu 2024. godini, kojim je utvrđeno da će se visina mjesečne zakupnine odredit prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja. Nadalje, propisana je obveza usklađivanja iznosa mjesečne zakupnine s kriterijima jedinice lokalne samouprave ako jedinica lokalne samouprave tijekom trajanja zakupa iste izmijeni, na način da će se iznos mjesečne zakupnine uskladiti sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Nadalje, omogućeno je uređenje zakupnih odnosa između Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne regionalne samouprave sa zakupnicima koji uredno izvršavaju svoje ugovorne obveze i koji u poslovnom prostoru obavljaju dopuštenu djelatnost na način da će moći i nadalje nastaviti i planirati svoje poslovne aktivnosti, a zakupodavci će zadržati kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu.

Omogućena je neposredna prodaja garaža i garažnih mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave i to korisnicima koji garaže koriste na temelju valjanog ugovora ili ugovora koji je istekao odnosno pravnim sljednicima navedenih korisnika, a za korištenje uredno podmiruju naknadu.

Omogućeno je uređenje zakupnih odnosa u poslovnim prostorima, kojih je vlasništvo stekla Republika Hrvatska, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, na način da se omogući sklapanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom takvog poslovnoga prostora, a koji je u vrijeme stjecanja vlasništva Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave u poslovnom prostoru obavljao dopuštenu djelatnosti i koji je poslovni prostor koristio temeljem sklopljenog ugovora o zakupu s ranijim vlasnikom ili zakupodavcem ili temeljem pravne osnove koja je otpala.

Omogućeno je produženje ugovora o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave koji je istekao, i to zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze temeljem ranijeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, na način da mu zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

U cilju onemogućavanja zlouporabe prava zakupnika uslijed davanja u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, Zakonom iz 2024. zabranjuje se davanje u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

Nadalje, Izmjenama Zakona iz 2024. godine propisuje se da će se postupci započeti po odredbama Zakona, a prije stupanja na snagu ovoga Zakona, dovršiti po odredbama Zakona i propisa donesenih na temelju istog, ali se daje mogućnost da se navedeni postupci dovrše po odredbama Zakona iz 2024. i propisa donesenih na temelju Zakona iz 2024. godine, ako je isto povoljnije za stranku i ako to stranka zatraži.

U skladu sa zakonskom obvezom, prijedlog citiranog Prijedloga odluke je prošao postupak javnog savjetovanja u trajanju od 27. siječnja do 26. veljače 2026. godine (30 dana), sukladno članku 11. Zakona o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine", broj 25/13, 85/15, 69/22).

Slijedom svega navedenog, kako je ova Odluka usuglašena sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24), i kako je nužno pristupiti donošenju novog općeg akata, predlaže se Općinskom vijeću Općine Župa dubrovačka da istu sagleda sva svih zakonskih i praktičnih aspekata, razmotri i usvoji.

P r e d l a g a t e l j:

Općinski načelnik  
Marko Miloslavić