

JAVNO SAVJETOVANJE OKO NACRTA PRIJEDLOGA ODLUKE O IZMJENI I DOPUNI  
ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG  
PROSTORA

Grad Opatija otvara savjetovanje s javnošću oko Nacrta prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora.

Javno savjetovanje otvoreno je do **16. kolovoza 2019. godine.**

Sve primjedbe, sugestije i mišljenja zainteresirani mogu poslati na mail adresu [mia.cvijetic@opatija.hr](mailto:mia.cvijetic@opatija.hr).

OBRAZLOŽENJE:

Od usvajanja Prijedloga Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora<sup>1</sup> koju je usvojilo Gradsko vijeće Grada Opatije na 19. sjednici održanoj 20. ožujka 2019. godine, a ista je stupila na snagu 31. ožujka 2019. godine, pokazala se potreba da se pristupi ponovno izmjeni i dopuni Odluke. Naime, određena pitanja koja se odnose na nastavak i reguliranje zakupnog odnosa u poslovnim prostorima, a koji su predmetom postupaka naknade za imovnu sukladno odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine<sup>2</sup> potrebno je dodatno propisati.

Naime, tijekom primjene postojeće Odluke u praksi pokazala se potreba dodatno regulirati nastavak zakupnog odnosa u poslovnom prostoru u kojem se promijenila vlasnička struktura Grada Opatije zbog postupaka sukladno Zakonu o naknadi, a što je za posljedicu bila uspostava suvlasništva dijela poslovnog prostora.

Sukladno čl. 41. Zakona o naknadi propisano je da se Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni na određeno ili neodređeno vrijeme **raskidaju po sili zakona danom pravomoćnosti Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva**. Navedena odredba ima za posljedicu nereguliran zakupni odnos između zakupnika kojem je po sili zakona raskinut Ugovor o zakupu i suvlasnicima poslovnog prostora. Postojeći zakupnici, odnosno neposredni korisnici, bez obzira na nepostojanje Ugovora o zakupu nastavljaju s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru bez prekida te ispražnjenje poslovnog prostora predstavlja veliki poslovni rizik i trošak za zakupnika. Iz navedenog je razvidno da postojeće odredbe Odluke ne mogu zadovoljiti kriterije uspješnog upravljanja poslovnim prostorom i reguliranju međusobnih odnosa s postojećim korisnicima prostora kojima je prestao Ugovor o zakupu po sili zakona.

Stoga, kako bismo regulirali raspolaganje poslovnim prostorom u slučajevima kada se o istima donosi Rješenja o utvrđivanju prava vlasništva sukladno odredbama Zakona o naknadi predlažemo

---

<sup>1</sup> Službene novine Primorsko-goranske županije, br.: 11/12, 50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16, 35/17 i 07/19, dalje u tekstu Odluka.

<sup>2</sup> Narodne Novine br. 92/96, 92/99, 39/99, 42/99, 43/00, 131/00, 27/01, 34/01, 65/01, 118/01, 80/02, 81/02 (dalje u tekstu: Zakon o naknadi)

dopunu Odluke u postojećem članku 6. a kojim su propisne iznimke od općeg pravila raspolaganjem poslovnim prostorom u vlasništvu JLP(R)S.

Predloženom dopunom čl. 6. a Odluke, omogućit ćemo postojećim neposrednim korisnicima poslovnih prostora nastavak korištenja poslovnog prostora te zaključenje novog Ugovora o zakupu poslovnog prostora pod istim uvjetima na razdoblje do pet godina, pod uvjetom da su u potpunosti izvršene sve obveze iz zakupnog odnosa.

Osim dopune čl. 6.a postojeće Odluke predlažemo i izmjenu čl. 38. Odluke kojom se regulira davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup. Nedavnim izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora<sup>3</sup> u prosincu 2018. godine predviđena je mogućnosti dodjele u podzakup poslovni prostor u vlasništvu JLP(R)S te je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor ako je tako ugovoreno.<sup>4</sup>

Postojećim čl. 38. Odluke propisano je da zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslovima fizičkim i/ili pravnim osobama, ali gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u određenim slučajevima sukladno čl.38. st. 2.<sup>5</sup> Stoga, sukladno zakonskom rješenju davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup predlažemo da se mogućnost dodjele u podzakup poslovnog prostora dopusti i u drugim slučajevima, osim u slučajevima predviđenim u čl.38. st. 2. Odluke uz nekoliko uvjeta:

1. da zakupnik u poslovnom prostoru za kojeg se traži odobrenje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu,

---

<sup>3</sup> Narodne Novine br. 112/18, dalje u tekstu: Zakon o zakupu.

<sup>4</sup> Vidi više u čl. 19. st. 2. Zakona o zakupu.

<sup>5</sup> Čl. 38. st. 2. glasi: „Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti.
2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m<sup>2</sup> namijenjenom za uredsku djelatnost.
3. pravnoj osobi u kojoj je dosadašnji zakupnik – pravna ili fizička osoba kao i njegov supružnik, djeca, usvojenici ili pastorcji jedini osnivač zakupnika.
4. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - da podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
  - dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).
5. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:
  - preuzme sve zaposlenike zakupnika,
  - podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,
  - nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.
6. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.
7. davanje dijela poslovnog prostora u podzakup može se iznimno odobriti za postavu bankomata, uz suglasnost zakupnika, a iznos podzakupnine odredit će se primjenom odredbi članka 28., 29. i 30. ove Odluke.

2. da su prethodno podmirene sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa te da podzakupnik fizička ili pravna osoba, nema dospjelih, a nepodmirenih dugovanja po osnovi javnih davanja,
3. da je namjena poslovnog prostora podzakupnika pravne ili fizičke osobe jednaka namjeni koja je utvrđena postojećim Ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupca.

U slučaju odobrenja davanja dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, za sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa zakupnik i podzakupnik odgovaraju solidarno.

U odnosu na stupanje u prava i obveze sadašnjeg zakupnika, odnosno preuzimanju prava i obveza iz postojećeg Ugovora o zakupu, predlažemo dopunu postojećeg čl. 39. Odluke. Naime, tijekom primjene Odluke u praksi pojavilo se pitanje daljnjeg reguliranja zakupnog odnosa postojećeg zakupnika, obrtnika koji se **umirovljuje**. Temeljem postojećih odredbi Odluke, u trenutku odlaska u mirovinu obrtnika s kojim Grad Opatija kao zakupodavac ima zaključen Ugovor o zakupu poslovnog prostora, danom prestanka obavljanja registrirane djelatnosti prestaje i Ugovor o zakupu. Navedena dopuna Odluke, odnosno čl. 39. toč. 1., je nužna, iz razloga jer se u praksi sve češće susrećemo s takvim situacijama umirovljenja obrtnika, a postojećom Odlukom nemamo reguliran nastavak zakupnog odnosa s nasljednicima i u takvim situacijama.

Čl. 39. toč. 1. Odluke predviđena je mogućnost nastavka obavljanja djelatnosti, odnosno stupanje u prava i obveze zakupnika bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - **ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost.**

S time u vezi, predlažemo da se dopuni postojeći čl. 39. toč. 1. Odluke na načina da se utvrdi mogućnost nastavka, odnosno stupanja u prava i obveze postojećeg zakupnika osobama - bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika i u **slučajevima odlaska u mirovinu obrtnika**, naravno pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost.

Također, poštivajući odredbe Zakona o životnom partnerstvu osoba istog spola<sup>6</sup> u odnosu na krug osoba kojima je dozvoljeno stupanje u prava i obveze postojećeg zakupnika sukladno čl. 39. Odluke potrebno je proširiti i na životne partnere registriranog životnog partnerstva te životne partnere neformalnog životnog partnerstva.

---

<sup>6</sup> Narodne Novine br. 92/14