

## Obrazloženje

### I. PRAVNA OSNOVA:

- članak 35. stavka 2. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta),
- članak 65. Statuta Grada Rovinja-Rovigno ("Službeni glasnik" Grada Rovinja-Rovigno br. 3/18, 5/18, 2/21, 4/25 i 5/25 – Pročišćeni tekst).

### II. TEMELJNA PITANJA, OCJENA STANJA I OBRAZLOŽENJE PREDLOŽENIH ODREDBI:

Izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) zakonodavac je uvelike izmijenio prijašnji tekst Zakona posebice glede odredbi kojima je propisana mogućnost podzakupa kao i odredbi kojima je propisana mogućnost slanje ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu s postojećim zakupcem. Nadalje, zakonodavac je propisao mogućnost zakupa i kupoprodaje garaže i garažnog mjesta. Slijedom navedenog, potrebno je Odluku o zakupu poslovnog prostora („Službeni glasnik“ Grada Rovinja-Rovigno br. 3/21, 10/21 i 11/23) uskladiti s trenutnim pozitivnopravnim propisom.

Ova Odluka o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) donosi se radi detaljnijeg uređenja zakupa gradskih poslovnih prostora.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u (su)vlasništvu Grada Rovinja-Rovigno (dalje u tekstu: Grad).

**Članak 2.** – propisano je što se smatra poslovnim prostorom (poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto).

**Članak 4.** – propisuje ovlast gradonačelnika u poslovima upravljanja poslovnim prostorima.

**Članak 5.** – propisane su ovlasti, način imenovanja i opseg poslova koje obavlja Stručno vijeće.

**Članak 6.** – propisane su ovlasti, način imenovanja i opseg poslova koje obavlja Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnih prostora.

**Članak 7.** – određeni su slučajevi u kojima su se članovi Povjerenstva ili Stručnog vijeća dužni izuzeti te njihovo pravo na naknadu za rad.

**Članak 8.** – propisano da se u pravilu poslovni prostori daju u zakup putem javnog natječaja, uz točno određene iznimke.

**Članak 9.** – propisana je mogućnost slanja ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom koji redovito izvršava svoje obveze i to pod istim uvjetima glede iznosa mjesečne zakupnine na rok do 5 godina.

**Članak 10.** – propisan je postupak raspisivanja natječaja i objave istog.

**Članak 11.** – propisan je obvezan sadržaj teksta natječaja.

**Članak 12.** – propisana je nadležnost pri utvrđivanju djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

**Članak 13.** – propisuje način provođenja natječaja i prikupljanja pisanih ponuda.

**Članak 14.** – uređuje materiju polaganja jamčevine kao sredstvo dokazivanja ozbiljnosti ponude na natječaju, kao i povrat iste.

**Članak 15.** – propisuje uvjete natječaja, u smislu uvjeta koje ponuda treba ispunjavati kako bi bila utvrđena valjanom, kao i obvezan sadržaj ponude i obvezni prilozi.

**Članak 16.** – uređuje utvrđivanje najpovoljnije ponude od strane Povjerenstva.

**Članak 17.** – uređuje postupak otvaranja i razmatranja pristiglih ponuda od strane Povjerenstva.

**Članak 18.** – propisuje iznimku kod utvrđivanja najpovoljnijeg ponuditelja u vidu utvrđivanja osoba s zakonskim prvenstvenim pravom, primjerice prvenstveno pravo hrvatskih branitelja i članova njihovih obitelji sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i

članovima njihovih obitelji (NN br. 121/17, 98/19, 84/21, 156/23).

**Članak 19.** – navodi ovlast gradonačelnika za donošenje Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora kao i za donošenje Odluke o poništenju natječaja.

**Članak 20.** – propisuje mogućnost podnošenja prigovora na prijedlog najpovoljnije ponude te ovlast gradonačelnika za donošenje odluke o prigovoru i najpovoljnijoj ponudi.

**Članak 21.** – propisuje obveze najpovoljnijeg ponuditelja nakon donošenja Odluke gradonačelnika o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

**Članak 22.** – propisuje sankcije za ponuditelja ukoliko u datom roku ne uplati ponuđenu natječajnu zakupninu, odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne dostavi sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine.

**Članak 23.** – uređuje pojmove zakupnine, početne natječajne zakupnine i ponuđene natječajne zakupnine.

**Članak 24.** – propisuje početak obveze plaćanja zakupnine koja dopijeva mjesečno te su taksativno navedene iznimke od navedene obveze, a koje već nisu predviđene člankom 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) (dalje u tekstu: Zakon).

**Članak 25.** – propisuje visinu zakupnine koja ovisi o djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru i zoni u kojoj se isti nalazi.

**Članak 26.** – taksativno razvrstava ulice po zonama.

**Članak 27.** – radi stvaranja uvjeta za povećanje zaposlenosti te cjelogodišnje poslovanje, propisuje postupak smanjenja zakupnine za 15% zakupcima koji obavljaju djelatnosti minimalno 10 mjeseci godišnje.

**Članak 28.** – uređuje materiju sredstva osiguranja plaćanja te korištenje istih od strane Grada za naplatu dospjelih potraživanja ili pri otkazu ugovora o zakupu kad zakupnik krši / ne poštuje ugovorne odredbe ili odredbe ove Odluke.

**Članak 29.** – taksativno su navedene odredbe koje ugovor o zakupu mora sadržavati, osim onih koje su već propisane člankom 5. Zakona.

**Članak 30.** – propisuje rok na koji se sklapa Ugovor o zakupu.

**Članak 31.** – uređuje mogućnost slanja ponude za sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom te obveze sadašnjeg zakupnika u slučaju prijema ponude Grada.

**Članak 32.** – propisuje mogućnost dostave povoljnijeg sredstva osiguranja od strane sadašnjeg zakupnika prilikom sklapanja novog ugovora o zakupu, ukoliko je isti redovno ispunjavao svoje obveze.

**Članak 33.** – propisuje mogućnost oslobođenja od obveze dostave sredstva osiguranja ukoliko sadašnji zakupnik prije sklapanja novog ugovora o zakupu unaprijed uplati Gradu zakupninu za svo buduće vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

**Članak 34.** – propisuje rokove u kojima je zakupnik dužan vratiti posjed poslovnog prostora te podmiriti dospjelo dugovanje.

**Članak 35.** – propisuje nadležnost Gradskog vijeća za donošenje odluke o davanju u zakup pod drugačijim uvjetima i kriterijima nego li je propisano Odlukom ukoliko se ocijeni da je određen poslovni prostor od posebnog interesa za Grad ili za čiju se djelatnost / ponudu ocijeni da je od posebnog interesa za Grad.

**Članak 36.** – propisuje ovlast gradonačelnika za donošenje odluke o zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika i to u taksativno navedenim slučajevima.

**Članak 37.** – detaljnije uređuje postupak odlučivanja o zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika te navodi obveznu dokumentaciju koja se prilaže uz zahtjev.

**Članak 38.** – propisuje izričitu zabranu podzakupca poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

**Članak 39.** – propisuje zabranu promjene ili dopune namjene (djelatnosti) poslovnog prostora.

**Članak 40.** – propisuje postupak te nadležnost gradonačelnika za odlučivanje o zahtjevima za promjenu ili dopunu robnog asortimana u poslovnom prostoru.

**Članak 41.** – taksativno navodi dodatne razloge raskida ugovora o zakupu, uz one već propisane Odlukom i Zakonom.

**Članak 42. – Članak 48.** – prijelaznim i završnim odredbama propisan je početak važenja ove Odluke, posebnosti u vezi započelih, a nedovršenih postupaka, slučajeve u kojima se ne primjenjuju odredbe ove Odluke te odredbe kojima stranke zadržavaju stečena prava na rok na

koji su ih stekli.

Slijedom navedenog, predlaže se usvajanje prijedloga Odluke o zakupu poslovnog prostora.

### **III. POTREBNA FINACIJSKA SREDSTVA:**

Za donošenje ove Odluke nije potrebno osigurati financijska sredstva.