1. **Pravni temelj donošenja Odluke**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18 – u daljnjem tekstu: Zakon), donesen je u listopadu 2011., a stupio je na snagu 15. studenoga 2011. godine te je do danas Zakon izmijenjen i dopunjen tri puta.

Prvi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen 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.

Drugi puta Zakon je izmijenjen i dopunjen u prosincu 2018. (u daljnjem tekstu: Zakon iz 2018.) kada je uvedena zabrana podzakupa poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, dodatno su uređeni kriteriji za prodaju poslovnoga prostora te je propisano postupanje radi reguliranja zakupnog odnosa s neposrednim posjednicima.

Zakonom iz 2018. omogućeno je sklapanje ugovora o zakupu s neposrednim posjednikom odnosno korisnikom poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, koji je stupanjem na snagu zakona obavljao dopuštenu djelatnost u poslovnom prostoru u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, ali koji nije imao ranije sklopljeni ugovor o zakupu, i to na rok od pet godina.

Treći put je Zakon izmijenjen i dopunjen u listopadu 2024. godine („Narodne novine“ broj 123/24).te je omogućeno produženje ugovora o zakupu koji nije istekao zakupniku koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog s Republikom Hrvatskom, odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, i to na način da mu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupodavac može ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina.

Dodatno je propisano da se odredbe koje se odnose na zakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način odnose i na pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

**2. Razlog upućivanja prijedloga Odluke na javno savjetovanje**

Slijedom gore navedenoga, Grad Belišće ima obvezu usklađivanja općih akata s nacionalnim zakonodavstvom te se ovom Odlukom vrši usklađivanje sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

Gradsko vijeće grada Belišća je dana 16. ožujka 2015. godine donijelo Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora („Službeni glasnik grada Belišća“ broj 1/15) te su uslijedile izmjene i dopune Odluke:

a) 30. lipnja 2017. godine („Službeni glasnik grada Belišća“ broj 8/17), kojima se dodala odredba o vraćanju neiskorištenog iznosa novčanog depozita, po prestanku zakupa i

b) 18. lipnja 2020. godine („Službeni glasnik grada Belišća“ broj 9/20), kojima se dodala djelatnost hotela, hostela i ugostitelji kojima se određuje visina koeficijenta.

**3. Najvažnije izmjene Zakona koje su sadržane u ovoj Odluci su sljedeće:**

* 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 i nadalje nastaviti planirati svoje poslovne aktivnosti, a zakupodavci će zadržati kontinuirane prihode koje ostvaruju iz ugovora o zakupu, dakle omogućuje se produljenje ugovora o zakupu na rok od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina
* Određeni su pojmovi: poslovni prostori, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto
* Određeni su uvjeti i postupak javnog natječaja te izuzeci koji se odnose na sklapanje ugovora o zakupu kad ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapaju međusobno Republika Hrvatska, Grad Belišće, pravne osobe u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u isključivom vlasništvu Grada Belišća, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima Grada Belišća prema mjestu gdje se nekretnina nalazi i ovisno o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati
* 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, zabranjuje se davanje u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, dok je zabrana davanja u podzakup poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske bila propisana Zakonom
* Zasnivanje zakupa – ugovorom o zakupu poslovnoga prostora kojim se zakupodavac obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu. Ugovor mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen po javnom bilježniku

**4. Utjecaj na Proračun Grada Belišća**

Za provedbu predložene Odluke o zakupu poslovnih prostora nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Grada Belišća.

**5. Javno savjetovanje**

Javno savjetovanje je otvoreno od 10. veljače do 12. ožujka 2025. godine (do 12,00 sati), a do kada svi zainteresirani mogu dati svoje prijedloge i sugestije na tekst Odluke na e-mail adresu: [grad@belisce.hr](mailto:grad@belisce.hr), s naznakom „Javno savjetovanje – Odluka o davanju u zakup poslovnih prostora“. Nakon proteka navedenog vremenskog razdoblja neće biti moguće ispunjavati Obrazac za savjetovanja i dostavljati prijedloge i komentare na ovu temu.

Svi prijedlozi i komentari bit će uzeti u obzir i razmotreni te će se po završetku Savjetovanja objaviti Izvješće o provedenom savjetovanju, a konačna verzija Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora proslijedit će se Gradskom vijeću grada Belišća na razmatranje i usvajanje.