

**DOPUNA NACRTA PRIJEDLOGA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA
ODLUKE
O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG
PROSTORA**

06. veljače 2019. godine na internet stranici Grada Opatije¹ otvoreno je Javno savjetovanje o Nacrtu prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora.

Posljednjih sedam godina, od 2012. do 2018. godine uvažavajući postojeće stanje gospodarstva, bila je na snazi odredba Odluke kojom se zakupcima odobravao popust ugovorene zakupnine od 10%, odnosno 28% za zakupnike koji nisu upisani u registar obveznika poreza na dodanu vrijednost (PDV), pod uvjetom da su podmirivali sve dospjele obveze prema Gradu Opatiji. U 2019. nije bio planiran nastavak ove mjere, jer je Grad Opatija 2017. ukinuo porez na potrošnju (prihodi Proračuna po toj osnovi manji za 3.000.000,00 kuna) i donio druge poticajne mjere za gospodarstvo. Analizirajući provedbu politike zakupnina, utvrđeno je da su ukidanjem mjere umanjenja zakupnine, zakupci koji nisu upisani u registar obveznika PDV-a dovedeni u neravnopravni položaj u odnosu na zakupce koji su upisani u registar obveznika.

Stoga se predlaže izmjena članka 52.a Odluke kojom će se odobriti popust ugovorene zakupnine od 20% samo za zakupce koji nisu upisani u registar PDV-a.

Slijedom navedenog, uzimajući u obzir promjene članak 52.a Odluke, u Nacrtu prijedloga izmjene i dopune Odluke dodaje se novi članak 9. koji glasi:

Članak 9.

„Članak 52.a mijenja se i glasi:

- (1) Zakupcima poslovnih prostora koji su obveznici poreza na dohodak ili dobit, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a odobrava se popust ugovorene zakupnine od 20% za tekući mjesec u 2019. godini, počevši od obveze plaćanja zakupnine za mjesec travanj, pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Gradu Opatiji do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust.
- (2) Zakupnici iz stavka 1. ovog članka obvezni su dostaviti izjavu kojom izjavljuju da su obveznici poreza na dohodak ili dobit i da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.“

Članci 9. i 10. postaju članci 10. i 11.

¹ Dostupno na: <http://www.opatija.hr/hr/vijesti/novosti/javno-savjetovanje---nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopunama-odluke,10811.html>

Na temelju članka 14. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« br.112/18) i članka 29. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, br. 25/09, 30/09, 7/13, 3/18 i 5/18), Gradsko vijeće Grada Opatije na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

O D L U K U

O I Z M J E N A M A I D O P U N A M A

**ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA
POSLOVNOG PROSTORA**

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora (»Službene novine« PGŽ, br. 11/ 12, 50/12, 39/13, 5/14, 32/14, 34/15, 26/16 i 35/17) članak 6. mijenja se i glasi:

„ (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, može se na njegov zahtjev, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pod istim uvjetima kao i u postojećem ugovoru na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

(3) Zakupnik iz stavka 2. ovog članka dužan je pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Opatija je dužna najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisnu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka najkasnije u roku 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Opatija će nakon stupanja u posjed poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.“

Članak 2.

Iza članka 6. dodaje se članak 6.a koji glasi:

„Članak 6.a

(1) Iznimno od odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju Grad Opatija i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka građana.

(2) Zakupnina za ugovore o zakupu iz stavka 1. ovog članka određuje se sukladno kriterijima za određivanje zakupnine u glavi VII. ove Odluke.“

Članak 3.

U članku 8. stavku 1. točki 2. iza zarez dodaju se riječi „odredbu o iznosima i sredstvima osiguranja plaćanja i odredbu da se na najpovoljniju ponuđenu zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom zakonu“.

Točka 4. mijenja se i glasi:

„4. Obvezu ponuđača da da izjavu da će prije zaključenja Ugovora o zakupu dati jedan od instrumenta osiguranja predviđenih u članka 8.a ove Odluke.“

Točka 7. mijenja se i glasi:

„7. obvezu dostave ponuđača, fizičke osobe osobnih podataka (ime i prezime ponuđača, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuđač daje suglasnost na obradu i objavljivanje osobnih podataka), a za ponuđača, pravnu osobu obvezu dostave podatka o pravnoj osobni (tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuđača, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB), obvezu dostave dokaza da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, obvezu ponuđača koji se u prijavi na natječaj pozove na pravo prednosti za sklapanje ugovora o zakupu na temelju Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, dokaz kojim dokazuje svoj status i izjavu da nema sklopljen ugovor o zakupu drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.“

Iza točke 7. dodaje se nova točka 8. koja glasi:

„8. odredbu da pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, a sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.“

Točke 8., 9.,10., 11., 12., 13., 14., 15., 16. postaju točke „9.,10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17.“

Članak 4.

Iza članka 8. dodaje se novi članak 8.a koji glasi:

„Članak 8.a

(1) „Radi osiguranja novčanih tražbina Grada Opatija s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa porezom na dodanu vrijednost:

1. za iznos godišnje ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost u visini manjoj od 100.000,00 kuna, bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe

i zakonskog zastupnika pravne osobe izdanu/e do iznosa koji pokriva iznos ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku, 2. za iznos godišnje ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost od 100.000,00 kuna, bjanko zadužnicu/e zakupnika fizičke osobe odnosno zakupnika pravne osobe i zakonskog zastupnika izdanu/e do iznosa koji pokriva iznos ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku, te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene petogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ koja vrijedi do isteka roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen.

(2) Po prestanku ugovora o zakupu zakupodavac će vratiti izdanu bjanko zadužnicu odnosno bankarsku garanciju.

(3) Odredbe ovog članka ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od namjena utvrđenih grupom VI. članka 30. Odluke.“

Članak 5.

Glava VI. Zajednički zakup i članci 24. i 25. brišu se.

Glava VII., VIII., IX., X., XI. postaju glava VI., VII., VIII., IX., X.

Članak 6.

Iza članka 40. dodaje se članak 40.a i 40.b koji glase:

„Članak 40a.

(1) U slučaju iz članka 38. ove Odluke ugovorena zakupnina se povećava za 50 %.

(2) Iznimno od stavaka 1. ovog članka povećanje zakupnine neće se primjenjivati u slučaju kada se podzakup odobrava pravnoj osobi iz članka 38. stavka 2. točke 3. ove Odluke.“

„Članak 40.b

(1) Poslovni prostor za koji je sklopljen ugovor o zakupu na temelju članka 15. ove Odluke ne može se dati u podzakup.“

Članak 7.

Članak 48. mijenja se i glasi:

(1) „Suvlasnički dio poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju utvrđuje procjenitelj određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnine, a po odabiru Grada Opatije.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se suvlasnički dio poslovnog prostora prodaje sadašnjem zakupniku, pod uvjetima i u postupku iz članka 45., 46. i 47. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, koja su bila od utjecaja na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora i za koje je zakupnik ishodio odobrenje, s time da se visina ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti suvlasničkog dijela poslovnoga prostora.

- (3) Sadašnjem zakupniku, neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.
- (4) Vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj iz stavka 1. ovog članka.“

Članak 8.

Članak 49. mijenja se i glasi:

- (1)“ Plaćanje kupoprodajne cijene suvlasničkog dijela poslovnog prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (2) Rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja Ugovora.
- (3) Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.“

Članak 9.

Članak 52.a mijenja se i glasi:

- (1) „Zakupcima poslovnih prostora koji su obveznici poreza na dohodak ili dobit, a nisu upisani u registar obveznika PDV-a odobrava se popust ugovorene zakupnine od 20% za tekući mjesec u 2019. godini, počevši od mjeseca travnja, pod uvjetom da su podmirili sve dospjele obveze prema Gradu Opatiji do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava popust.
- (2) Zakupnici iz stavka 1. ovog članka obvezni su dostaviti izjavu kojom izjavljuju da su obveznici poreza na dohodak ili dobit i da nisu upisani u registar obveznika PDV-a.“

Članak 10.

Ovlašćuje se Komisija za Statut, Poslovnik i normativnu djelatnost da utvrdi pročišćeni tekst Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora.

Članak 11.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana od dana objave u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije

KLASA:

URBROJ:

Opatija, 2019. godine.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik

Dr. sc. Robert Kurelić