Nacrt **PRIJEDLOGA**

**ODLUKA  
o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**

Članak 1.

U članku 1. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 3/13) mijenja se stavak 2. koji glasi:

„Ova odluka ne primjenjuje se na postupke zasnivanja i korištenja poslovnih prostora koji su namijenjeni za rad udruga koje provode aktivnosti od interesa za opće dobro, kao niti na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, u trajanju do 30 dana“.

Članak 2.

U članku 2. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 3/13) dodaje se stavak 5. koji glasi:

„ Poslovnom djelatnošću u smislu ove odluke smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti“

Članak 3.

U članku 3. briše se stavak 2.

U člancima 3 i 7. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 3/13) riječi „Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliš“ zamjenjuje se riječima „ „Upravni odjel za gospodarstvo, poljoprivredu, komunalni sustav i prostorno uređenje Grada Novska“.

Članak 4.

U članku 9. stavak 2. mijenja se i glasi:

“Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Grada Novska te ističe na oglasnoj ploči Grada Novska, Trg dr. Franje Tuđmana 2, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom ili tjednom tisku i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.”

U članku 9. stavak 3. briše se.

Članak 5.

Članak 10. mijenja se i glasi:

„Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja ako se poslovni prostor daje u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novske kojih je Grad Novska osnivač ili suosnivač, bez plaćanja zakupnine, uz obvezu plaćanja režijskih i svih drugih troškova vezanih uz zakupljeni poslovni prostor“..

Članak 6.

Članak 11. mijenja se i glasi:

„Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. Odluke o zakupu poslovnog prostora, zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili na zahtjev zakupnika najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanja novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – u trajanju do pet godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti.

Ponuda iz stavka 1. ovog članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Rok iz stavka 3. ovog članka počinje teći danom uručenja pismena zakupniku.

Članak 7.

U članku 13. stavak 1. u točki 4. dodaju se riječi „ i obvezu zakupnika na plaćanje poreza na dodanu vrijednost na ugovorenu zakupninu“

Članak 8.

U članku 21. stavku 1. mijenja se točka 3. i glasi:

„Odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa“.

Članak 9.

U članku 25. iza stavka 1. dodaje se stavak 2. koji glasi:

„Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojemu se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja, utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovog članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovog članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine“.

Članak 10.

Članak 28. mijenja se i glasi:

„Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se slijedeće grupe djelatnosti i pripadajući koeficijenti“:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| GRUPE | DJELATNOST | KOEFICIJENT |
| 1. | Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, telekomunikacije, informacijske djelatnosti i komunikacije | 3.5 |
| 2. | Pripremanje i usluživanje hrane i pića, pekare i trgovine | 3.0 |
| 3. | Stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti | 2.5 |
| 4. | Umjetničke i druge radionice, zlatarske i fotografske radnje, fotokopirnice, butici, galerijska djelatnosti | 2.0 |
| 5. | Uredske, administrativne i pomoćne djelatnosti, javna uprava, skladištenje robe | 1,0 |
| 6. | Obrazovanje, tradicijski i deficitarni obrti, ostale uslužne djelatnosti i djelatnosti političkih organizacija, garaže | 0,50 |

Članak 11.

Članak 41. mijenja se i glasi:

„Pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novske (trgovačka društva i ustanove) kojih je Grad Novska osnivač ili suosnivač, poslovni prostor dodijeliti će se u zakup ako nisu vlasnici ili posjednici prostora prikladnog za obavljanje djelatnosti radi kojih su osnovani.

Odluku o dodjeli prostora u zakup u svakom pojedinačnom slučaju donosi gradonačelnik Grada Novska na obrazloženi zahtjev zakupnika.

Na temelju odluke Gradonačelnika Grada Novska sklopiti će se ugovor o zakupu između zakupodavca i zakupnika.

Pravne osobe iz stavka 1. mogu iznimno i uz prethodnu pisanu suglasnost Gradonačelnika, na određeno vrijeme dio nekretnine dati u podzakup, odnosno na korištenje, a svi pravni poslovi zaključeni suprotno ovim odredbama smatraju se ništavi“.

Članak 12.

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora (“Službeni vjesnik“ Grada Novske broj: 3/13 ) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku“.

KLASA:

URBROJ:

Novska,

Upravni odjel za gospodarstvo, poljoprivredu, komunalni

sustav i prostorno uređenje

**OBRAZLOŽENJE**

**Nacrta prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**

PRAVNI TEMELJ:

Pravni temelj za donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službeni vjesnik“ broj 3/13) predstavlja Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj …).

OBRAZLOŽENJE:

U članku 1. propisuje se da se Odluka o zakupu ne primjenjuje na zakup poslovnih prostora koji se dodjeljuju udrugama koje obavljaju aktivnosti od interesa za opće dobro jer se poslovni prostori udrugama dodjeljuju na temelju Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupcima financiranja i ugovaranja programa i projekata od interesa za opće dobro koje provode udruge („Narodne novine“ 26/15) i općeg akta donesenog temeljem ove Uredbe. Odluka o zakupu poslovnog prostora ne primjenjuje se niti na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajmova, priredbi, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, u trajanju do 30 dana“.

U članku 2. propisuje se da se poslovnom djelatnošću smatraju djelatnosti koje su definirane temeljem Odluke Vlade RH o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti NKD (Narodne novine broj 58/07).

U članku 3. usklađuje se naziv nadležnog upravnog tijela.

U članku 4. radi ekonomičnosti postupka propisuje se da se u javnom tisku objavljuje obavijest o javnom natječaju, a ne cjeloviti tekst javnog natječaja, dok se tekst objavljuje na web stranici i na oglasnoj ploči.

U članku 5. propisuje se mogućnost sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora bez provođenja javnog natječaja ako se poslovni prostor daje u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novske kojih je Grad Novska osnivač ili suosnivač. Poslovni prostor daje se u zakup bez plaćanja zakupnine uz obvezu plaćanja režijskih i svih drugih troškova vezanih uz zakupljeni poslovni prostor.

U članku 6. postojeća odredba mijenja se i usklađuje se s člankom 6. stavcima 2,3,4 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( Narodne novine broj 125/11, 64/15).

U članku 7. propisuje se obveza zakupnika na plaćanje poreza na dodanu vrijednost na ugovorenu zakupninu temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

U članku 8. propisuje se obveza zakupnika na izmjenu zakupnine koja može uslijediti u tijeku zakupa.

U članku 9. u stavku 1. propisuje se obveza plaćanja poreza na dodanu vrijednost na ugovorenu zakupninu koja je nastala temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost.

U članku 10. uvodi se šest grupa djelatnosti (umjesto dosadašnjih četiri) sukladno Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti i pripadajući koeficijenti koji su jedan od kriterija za formiranje početnih zakupnina kod provođenja javnog natječaja za dodjelu poslovnih prostora u zakup. Postojeći koeficijenti zamjenjuju se nižim koeficijentima što će kod izračuna dovesti do povoljnije cijene zakupa.

U članku 11. utvrđuju se uvjeti pod kojima se poslovni prostori daje u zakup pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Novske (trgovačka društva i ustanove) kojih je Grad Novska osnivač ili suosnivač, bez plaćanja zakupnine. Uvjet za dodjelu poslovnog prostora je da ustanove i trgovačka društva u vlasništvu grada nisu vlasnici ili posjednici prostora prikladnog za obavljanje djelatnosti radi kojih su osnovani. Propisuje se da odluku o zakupu donosi gradonačelnik. Također se propisuje da proračunski korisnici Grada i trgovačka društva u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada mogu iznimno i uz prethodnu pisanu suglasnost Gradonačelnika, na određeno vrijeme dio nekretnine dati u podzakup, odnosno na korištenje, a svi pravni poslovi zaključeni suprotno ovim odredbama smatraju se ništavim“.

U članku 12. propisuje se da stupanjem na snagu ove Odluke ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora (“Službeni vjesnik“ Grada Novske broj: 3/13 ) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

U članku 13. propisuje se stupanje Odluke na snagu.

Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora upućuje se u daljnju proceduru radi donošenja.

Upravni odjel za gospodarstvo, poljoprivredu,

komunalni sustav i prostorno uređenje