

OBRAZAC
izvješća o provedenom savjetovanju s javnošću

Naziv nacrtu odluke ili drugog općeg akta o kojem je savjetovanje provedeno	Nacrt prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora
Nositelj izrade nacrtu akta (gradsko upravno tijelo koje je provelo savjetovanje)	Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje
Vrijeme trajanja savjetovanja	28. travnja - 27. svibnja 2022. godine
Metoda savjetovanja	Internetsko savjetovanje

Re d. br.	Predstavnicu javnosti (pojedinač, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/ prijedlog	Tekst primjedbe/ prijedloga	Prihvatanje/ neprihvatanje primjedbe/ prijedloga sa obrazloženjem
1.	Gradanin	Članak 57. nacrtu prijedloga Odluke	<p>Podnositelj prijedloga predlaže brisanje članka 57. nacrtu prijedloga Odluke, kojim je predviđeno da se sredstva ostvarena prodajom poslovnoga prostora koriste za stjecanje i održavanje nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba</p> <p>Obrazloženje: Zašto bi se usmjeravao novac od prodaje prostora u ponovno stjecanje novih prostora. Nije nužno ograničavati raspolaganje sredstvima dobivenim od prodaje prostora u određenu svrhu. To nije javni prihod pa da je zakon odredio da ga se namjenski troši. Taj novac od prodaje se može usmjeriti u kvalitetnije usluge građanima. Primjerice sada je gorući problem velika potreba za vrtićima. Zašto se taj novac ne bi usmjerio za izgradnju vrtića ili u neke druge potrebitije svrhe. Što se</p>	Prijedlog se prihvata.

			<p>tiče drugog dijela odredbe „održavanje nekretnina u vlasništvu Grada Zagreba“, pretpostavlja da su ta sredstva već osigurana u proračunu i da ne čekaju prodaju prostora.</p>	
2.	<p>Obrtnička komora Zagreb</p>	<p>Članak 3. nacrtu prijedloga Odluke</p>	<p>Predlaže se izmjena čl.3. na način da se doda stavak – Ugovori o zakupu poslovnih prostora mogu se sklopiti bez provođenja javnog natječaja s zakupcima posebne kategorije pod istim uvjetima koji su vrijedili prije stupanja na snagu ove Odluke (posebna kategorija zakupaca mogla bi se definirati kasnije u odluci ili posebnom odlukom na način da se propiše kako su posebna kategorija obrtnici koji imaju do 3 zaposlena, obavljaju tradicijsku, deficitarnu ili proizvodnu djelatnost, te su u zakupu poslovnog prostora recimo minimalno 20 godina i radi toga Grad ima poseban interes da takve obrte, odnosno obrte specifičnih djelatnosti zadrži upravo u tim prostorima)</p>	<p>Imajući u vidu zakonsku obvezu provođenja javnog natječaja, kao i to da će Grad Zagreb voditi računa o zaštiti deficitarnih, odnosno tradicijskih djelatnosti, prijedlog se ne prihvaća.</p>

3.	Građanin	Članak 58. stavak 1. nacрта prijedloga Odluke	<p>Sada stavak 1. članka 58. glasi:</p> <p>„Postojećim zakupnicima, koji s Gradom Zagrebom imaju sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora na neodređeno vrijeme, u roku 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu poslovnog prostora na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima kao u postojećem ugovoru o zakupu.“</p> <p>Podnositeljica navodi da iz ovog nije jasno po kojim će se pravilima provesti radnje koje su navedene u ovom članku, da je za pretpostaviti da će to biti na temelju predložene Odluke i Zaključka o kriterijima za zakupninu za poslovni prostor, pa predlaže da se tako i navede i ovdje jer je to jako važna informacija za postojeće zakupnike/ce.</p> <p>Navedeni članak bi tada glasio: „Postojećim zakupnicima, koji s Gradom Zagrebom imaju sklopljen ugovor ... na određeno vrijeme na rok od pet godina pod uvjetima iz ove Odluke i temeljem Zaključka o kriterijima za zakupninu za poslovni prostor" (ili ako je nešto drugo da se to konkretno definira)</p>	Prijedlog se prihvaća.
----	----------	---	--	-------------------------------

4.	Zagrebački velesajam d.o.o.	Članak 22. nacrtu prijedloga Odluke	Predlaže se dopuna članka 22. nacrtu prijedloga Odluke na način da se doda novi stavak 2. predmetnog članka, a dosadašnji stavci 2. i 3. postali bi stavci 3. i 4., pri čemu prijedlog dopune stavka 2. glasi: „Pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba mogu dati poslovni prostor u zakup putem javnog natječaja na rok kraći od 10 godina“	Prijedlog se prihvaća.
5.	Građanin	Članak 46. nacrtu prijedloga Odluke	<p>Podnositelj prijedloga podržava mogućnost neposredne prodaje poslovnih prostora postojećim zakupnicima</p> <p>Predlaže onemogućavanje prodaje i davanja u zakup na temelju javnog natječaja ako su poslovni prostori u važećem zakupu, odnosno faktičnom korištenju.</p> <p>Predlaže omogućavanje prodaje sadašnjem zakupniku i zemljišta koja su u zakupu.</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća. Neposredna prodaja je samo zakonska mogućost ali ne i obveza Grada Zagreba.</p> <p>Prijedlog se ne prihvaća s obzirom da navedeno nije predmet ove Odluke</p>
		Članak 59. nacrtu prijedloga Odluke	Predlaže da se postojećim zakupnicima koji su uložili veća sredstva u uređivanje poslovnog prostora omogući zakup na rok duži od 10, odnosno 5 godina.	Prijedlog se ne prihvaća s obzirom da je ovom Odlukom definirana amortizacija te također to da je već omogućeno produljenje ugovora nakon 10 godina trajanja zakupa.
			<p>Predlagatelj postavlja pitanje mora li zakupnik kojem je istekao ugovor o zakupu predati posjed Gradu Zagrebu prije objavljivanja javnog natječaja.</p> <p>Predlagatelj iznosi stav da Grad mora postojećeg</p>	<p>Nakon isteka ugovora o zakupu, uzimajući u obzir odredbe ugovora, zakupnik mora posjed prostora svakako predati Gradu Zagrebu</p> <p>Stranke su, prije objave popisa poslovnih prostora, iskazale</p>

			<p>zakupnika obavijestiti o mogućnosti neposredne kupnje nakon objave popisa poslovnih prostora za prodaju.</p>	<p>interes za kupnju slanjem pisma namjere, te je dosadašnja praksa Grada Zagreba bilo pisano obavještanje stranaka nakon objave popisa poslovnih prostora, a također Grad Zagreb teži tome da pravovremeno obavijesti zakupnike o svemu što ih se tiče.</p>
		<p>Članak 21. stavak 1. točka 9. nacrt prijedloga Odluke</p>	<p>Predlagatelj predlaže izmjenu članka 21., stavka 1., točke 9., odnosno izbacivanje odredbe kojom je regulirana obveza predaje bjanko zadužnice koju potpisuje i osnivač, kao jamac platac, na iznos koji pokriva godišnji iznos zakupnine, navodeći da se radi o prerigoroznoj odredbi</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća uzimajući u obzir da je navedeno bila i dosadašnja praksa, a također i imajući u vidu da su predviđeni i drugi instrumenti osiguranja.</p>
6.	<p>Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje</p>	<p>Članak 27. stavak 7. nacrt prijedloga Odluke</p>	<p>Gradski ured predlaže iz članka 27., stavka 7. nacrt prijedloga Odluke brisati riječ „gospodarski“ Predmetnim člankom regulirana je mogućnost da gradonačelnik zakupniku koji koristi poslovni prostor duže od dvije godine za vrijeme trajanja zakupa, na njegov zahtjev, odobri promjenu ili proširenje djelatnosti (namjene), ako za to postoji gospodarski, kulturni ili drugi interes Grada Zagreba, pod uvjetom da je zakupnik podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu.</p> <p><u>Obrazloženje:</u> Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje prema Odluci o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela obavlja poslove koji se</p>	<p>Prijedlog se prihvaća.</p>

odnose na gospodarski razvoj, obrt, poticanje razvoja obrta, malog i srednjeg poduzetništva, rad, turizam i razvoj turističke djelatnosti, ugostiteljstvo, trgovinu i drugo. Kao nadležno gradsko upravno tijelo za navedena područja smatraju da gospodarski interes postoji za svaku zakonom dopuštenu gospodarsku djelatnost, što može utvrditi svaka zainteresirana osoba uvidom u javno dostupne registre.

Stoga smatraju da nema potrebe za traženje mišljenja tijela nadležnog za gospodarstvo, a i poduzetnicima se nepotrebno prolongira ostvarivanje prava na promjenu ili proširenje djelatnosti.

Također napominju da je prilikom promjene ili proširenja djelatnosti u poslovnom prostoru za djelatnost trgovine i ugostiteljstva nemoguće unaprijed utvrditi da predmetni prostor ispunjava minimalno tehničke i druge uvjete.

Naime, radi se o upravnom postupku koji se pokreće zahtjevom uz koji se prilaže propisana dokumentacija i obavlja se očevid predmetnog prostora, te se tek nakon toga može donijeti rješenje o ispunjavanju minimalno tehničkih i drugih uvjeta za pojedinu djelatnost.

7.	KONZUM plus d.o.o.	Članak 21., stavak 1., točka 9. nacrtu prijedloga Odluke	Predlaže se dopuna članka 21., stavka 1., točke 9. nacrtu prijedloga Odluke, odnosno da se kao instrument osiguranja pored bjanko zadužnice i bankarske garancije uvede mogućnost da zakupnik kao sredstvo osiguranja preda novčani polog/depozit u visini iznosa godišnje zakupnine.	Prijedlog se prihvaća
		Članak 21., stavak 1., točka 9. nacrtu prijedloga Odluke	Predlagatelj navodi da zakupnik odlučuje koji od predviđenih instrumenata osiguranja će dostaviti zakupodavcu.	Prijedlog se prihvaća. Razmotrena je i mogućnost da se u praksi već u odredbama javnog natječaja navede da je podnositelj dužan priložiti izjavu o izboru instrumenta osiguranja
		Članak 21., stavak 1., točka 9. nacrtu prijedloga Odluke	Predlažu korekciju visine instrumenata osiguranja s dosadašnjeg godišnjeg iznosa zakupnine na maksimalan iznos od 6 mjesečnih rata zakupnina.	Prijedlog se ne prihvaća, dosadašnja praksa, koja je također predviđala godišnji iznos zakupnine, pokazala se zadovoljavajućom.
		Članak 30. nacrtu prijedloga Odluke	Prijedlog da se u članku 30. nacrtu prijedloga Odluke regulira koliki iznos neplaćenih mjesečnih zakupnina predstavlja razlog za raskid ugovora o zakupu.	Prijedlog se ne prihvaća, s obrazloženjem da su zakonskim odredbama propisani razlozi za otkaz kao i način otkaza
8.	TISAK plus d.o.o.	Članak 21. stavak 1. točka 9., nacrtu prijedloga Odluke	Predlaže se dopuna članka 21., stavka 1., točke 9. nacrtu prijedloga Odluke, odnosno da se kao instrument osiguranja pored bjanko zadužnice i bankarske garancije uvede mogućnost da zakupnik kao sredstvo osiguranja preda novčani polog/depozit u visini iznosa godišnje zakupnine.	Prijedlog se prihvaća.

	<p>Članak 4. stavak 2. nacрта prijedloga Odluke</p>	<p>Predlaže se dopuna Odluke na način da se iz stavka 2. članka 4. izbacio dio rečenice prema kojoj zakupodavac ponudu za sklapanje ugovora na određeno vrijeme od 5 g. pod istim uvjetima može dati zakupniku koji s Gradom Zagrebom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja te predvidjeti mogućnost davanja prednosti trenutnom zakupniku odnosno osobi koja u trenutku raspisivanja natječaja ima sklopljen ugovor o zakupu odnosno poslovnog prostora s Gradom Zagrebom. Navedena dopuna predlaže se iz razloga postojanja ugovora o zakupu koji nisu sklopljeni na temelju javnog natječaja, no zakupnici u njima posluju dugi niz godina, te uredno prema Gradu izvršavaju sve svoje obveze. Ukoliko bi se mogućnost Grada Zagreba za davanje ponude zakupnicima za sklapanje ugovora o zakupu na 5 g. dala samo u odnosu na one zakupnike koji su zakup stekli na temelju javnog natječaja te ukoliko bi se ukinula mogućnost istih u odnosu na druge zainteresirane osobe određenim dugogodišnjim zakupnicima, dokinula bi</p>	<p>Imajući u vidu zakonsku obvezu raspisivanja javnog natječaja kao uvjet za sklapanje ugovora o zakupu za poslovne prostore koji nisu dani u zakup na temelju javnog natječaja, kao i nepostojanje zakonske odredbe koja predviđa prednost trenutnog zakupnika, prijedlog se ne prihvaća.</p>
--	---	---	---

			se prednost koja je, s obzirom na trajanje odnosa, te na urednost vršenja ugovornih obveza takvih zakupnika od značaja i za sam Grad Zagreb, zanemarujući pri tome i dugotrajna značajna ulaganja takvih zakupnina u poslovne prostore.	
9.	Zagrebački holding d.o.o.	Članak 3. nacrtu prijedloga Odluke	Predlažu da se u članku 3. nacrtu prijedloga Odluke doda stavak 4. koji bi glasio: „Iznimno od stavka 1., poslovni prostori pravnih osoba u vlasništvu Grada Zagreba mogu se dati u zakup na određeno vrijeme do 10 godina putem javnog natječaja“	Prijedlog se prihvaća , odredba će biti uvrštena u članak 22. nacrtu prijedloga Odluke.
		Članak 10. stavak 3. nacrtu prijedloga Odluke	Prijedlog da se u članku 10., stavku 3. nacrtu prijedloga Odluke, kojim je reguliran rok povrata jamčevine nakon provedenog javnog natječaja, predmetni rok skрати sa 60 na 30 dana	Prijedlog se prihvaća i to ne samo za pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba, nego je navedenu odredbu potrebno izmijeniti u svim odredbama nacrtu prijedloga Odluke kojim se regulira povrat jamčevine
		Članak 13. stavak 3. točka 2. nacrtu prijedloga Odluke	Prijedlog da se članak 13., stavak 3., točka 2. nacrtu prijedloga Odluke dopuni na način da se propiše obveza ponuditelja da dostavi i potvrdu o nepostojanju duga prema pravnoj osobi u vlasništvu Grada Zagreba koja je raspisala javni natječaj.	Prijedlog se ne prihvaća , budući da se odredbe Odluke analogno odnose i na pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba, pa time i odredba o dostavljanju potvrde o nepostojanju duga, a također odredba članka 13., stavka 3., točka 9. omogućuje da se u javnom natječaju propiše da se uz ponudu mora dostaviti i druga dokumentacija sukladno uvjetima javnog natječaja

	<p>Članak 13. stavak 3. točka 3. nacrta prijedloga Odluke</p>	<p>Prijedlog da se članak 13., stavak 3., točka 3. nacrta prijedloga Odluke izmijeni na način da glasi: „ispis izvotka sa službene internetske stranice odgovarajućeg registra, ne starijeg od 30 dana od objave javnog natječaja, odnosno izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz odgovarajućeg registra/upisnika, ne starijeg od tri mjeseca od objave javnog natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za obavljanje ponuđene djelatnosti“</p>	<p>Prijedlog se prihvaća</p>
	<p>Članak 13. stavak 3. točka 7. i 8., nacrta prijedloga Odluke</p>	<p>Prijedlog da se pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba izuzme od primjene članka 13., stavka 3., točke 7. i točke 8. nacrta prijedloga Odluke</p>	<p>Prijedlog se ne prihvaća iz razloga što izjave, odnosno potvrde navedene u predmetnim točkama nije teško pribaviti, a također iz razloga što treba izbjegavati sklapanje ugovora s dužnicima Grada Zagreba, kao i društava u vlasništvu Grada</p>

	Članak 13. stavak 4. točka 5. nacrtu prijedloga Odluke	Predlažu dopunu članka 13., stavka 4., točke 5. nacrtu prijedloga Odluke na način da se ista dopuni odgovarajućom odredbom koja bi propisala da će se odbiti prijave ponuditelja koji imaju dugovanje prema pravnoj osobi koja je raspisala javni natječaj	Prijedlog se ne prihvaća , iz razloga jer je u nacrtu prijedloga Odluke kod dokumentacije za javni natječaj već ostavljena mogućnost da se prilikom prijave na javni natječaj zahtijeva druga dokumentacija sukladno uvjetima javnog natječaja Također, donesena je odluka da će se naknadno u Gradskom uredu za financije i javnu nabavu provjeriti mogućnost davanja Gradu Zagrebu i pravnim osobama u vlasništvu Grada Zagreba podataka o otpisanim dugovanjima
	Članak 13. stavak 4. točka 5. nacrtu prijedloga Odluke	Predlažu izmjenu članka 13., stavka 4., točke 5. nacrtu prijedloga Odluke na način da se ista uskladi s člankom 13., stavkom 3., točkom 2.	Prijedlog se prihvaća
	Članak 21. stavak 1. točka 9. nacrtu prijedloga Odluke	Predlažu da se članak 21., stavak 1., točka 9. nacrtu prijedloga Odluke izmijeni na način da se za pravne osobe u vlasništvu Grada Zagreba omogući ugovaranje drukčijih instrumenata osiguranja plaćanja obveza iz ugovora o zakupu	Prijedlog se prihvaća , ali će se odgovarajuća odredba uvrstiti u članak 22. nacrtu prijedloga Odluke