

JAVNO SAVJETOVANJE OKO NACRTA PRIJEDLOGA ODLUKE O DOPUNI ODLUKE O DAVANJU U ZAKUP I KUPOPRODAJI SUVLASNIČKOG DIJELA POSLOVNOG PROSTORA

Grad Opatija otvara savjetovanje s javnošću oko Nacrta prijedloga Odluke o dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora.

Javno savjetovanje otvoreno je do 03. studenog 2020. godine.

Javno savjetovanje otvoreno je u kraćem roku iz razloga što se Nacrtom Prijedloga Odluke o dopuni Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji suvlasničkog dijela poslovnog prostora Odluka mijenja, odnosno dopunjuje u dijelu u kojem se omogućuje zakupnicima pravo na ostvarenje umanjenje zakupnine, kao mjere pomoći u cilju ublažavanja negativnih posljedice uslijed pojave pandemije COVID-19 u prvom tromjesečju 2021. godine, dok se odredbe Odluke temeljem koji se određuje visina zakupnine, koeficijenti položajne zone i koeficijenti namjene i dr. ne mijenjaju.

Sve primjedbe, sugestije i mišljenja zainteresirani mogu poslati na mail adresu mia.cvijetic@opatija.hr.

OBRAZLOŽENJE:

Uslijed pojave pandemije i ponovnog globalnog širenja zaraze COVID-19 virusom te nastavka negativnih posljedica za gospodarstvo, ali i u odnosu na zakupnike i/ili korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije, koji se u ovim izazovnim vremenima susreću s mnogobrojnim poteškoćama u redovitom poslovanju, a osobito u ispunjavanju ugovorom preuzetih obveza, predlažemo dopunu postojeće Odluke 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, 35/17, 07/19 i 19/19-proč.tekst, 22/19-ispr., 23/19, 03/20, 06/20, 18/20 i 22/20).¹

Stoga, u cilju zadržavanja postojećih zakupnih odnosa te ublažavanju negativnih posljedica, dopunom čl. 33.a Odluke predlaže se za prvo tromjesečje 2021. godine, umanjenje ugovorene zakupnine za zakupnike i/ili korisnike poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije za 50% i to za razdoblje od 01. siječnja do 31. ožujka. Postotak umanjenja ugovorene zakupnine predložio se uzimajući u obzir činjenicu da su u prethodnom razdoblju donesene različite preporuke, upute i Odluke nadležnih tijela kojima se ograničilo rad niz gospodarskih djelatnosti, kretanje ljudi, robe i usluga, a što je sve imalo za posljedicu i zabilježen značajni pad broja ostvarenih noćenja na području Grada Opatije.

Grad Opatija je podsjećamo i ranije, u ožujku, a na temelju Odluke o dopuni Odluke koje je Gradsko vijeće usvojilo na sjednici u ožujku 2020. godine, a potom i izmjenu Odluke na sjednici održanoj u svibnju, oslobodio zakupnike i/ili korisnike poslovnih prostora od obveze plaćanja ugovorene mjesečne zakupnine za razdoblje od polovice ožujka do 31. svibnja 2020. godine. Oslobođenje od obveze plaćanja ugovorene mjesečne zakupnine ostvario je ukupno 135 zakupnika i/ili korisnika poslovnih prostora.

Predloženim Nacrtom Prijedloga dopune Odluke umanjenje ugovorene zakupnine predstavlja nove mjere pomoći zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora koji će pravo na umanjenje ugovorene zakupnine moći ostvariti pod sljedeće kumulativno ispunjenim uvjetima:

¹ Dalje u tekstu, Odluka.

1. da nemaju evidentirana dugovanja po osnovi obveza koje proizlaze iz zakupnog odnosa do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava umanjeње, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena obročna otplata ili odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se zakupnici i/ili korisnici pridržavaju rokova plaćanja,
2. da obavljaju ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru u razdoblju u kojem se umanjeње ugovorene zakupnine priznaje.

S obzirom na različitost vrste ugovorenih namjena (djelatnosti) poslovnih prostora, pravo na umanjeње ugovorene zakupnine ne odnosi se na:

- a) zakupnike i/ili korisnike poslovnih prostora u kojima se obavljaju djelatnosti banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću, ljekarne, trezori, telefonskih centrala – komunikacijskih čvorišta, djelatnost kancelarija političkih stranaka, Hrvatskog zavoda za zapošljavanje, Hrvatskog zavoda za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.

Predložena dopuna čl. 33.a počela bi se primjenjivati od 01. siječnja 2021. godine.

Procjenjuje se da će predloženom dopunom Odluke Grad Opatija u Proračunu s osnova zakupa poslovnih prostora u prvom tromjesečju 2021. godine ostvariti manje prihoda u iznosu od – 1.000,000,00 kuna.²

Zaključno, predloženi Nacrt Prijedloga dopune Odluke predstavlja ekonomske mjere pomoći zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije, očuvanju radnih mjesta i zadržavanju postojećih zakupnih odnosa, što svakako predstavlja interes Grada Opatije.

GRADONAČELNIK
Ivo Dujmić, ing.,v.r.

Opatija, 26. studenog 2020. godine.

² Procjena utjecaja na proračun Grada Opatije napravljena pod pretpostavkom da se svim zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora umanjuje ugovorena zakupnina za -50% za razdoblje od tri mjeseca.

NACRT ODLUKE

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 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- ispr.), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11, 64/15, 112/18) i članka 29. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije, br. 25/09, 30/09-ispr, 7/13, 3/18, 5/18- ispr., 11/18 – pročišćen tekst i 03/20) Gradsko vijeće Grada Opatije na 38. sjednici održanoj dana _____. studenog 2020. godine, donosi

ODLUKU O DOPUNI 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, 35/17, 07/19 i 19/19-proč.tekst, 22/19- ispr., 23/19, 03/20, 06/20, 18/20 i 22/20) iza članka 33. dodaje se novi članak 33.a koji glasi:

„Članak 33.a

- (1) Zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije umanjuje se ugovorena zakupnina za 50% za razdoblje od 01. siječnja do 31. ožujka 2021. godine, a u cilju ublažavanja negativnih posljedica uslijed pojave pandemije COVID-19 virusom.
- (2) Pravo na umanjenje ugovorene zakupnine iz prethodnog stavka zakupnici i/ili korisnici poslovnih prostora ostvaruju pod sljedećim kumulativno ispunjenim uvjetima:
 1. da nemaju evidentirana dugovanja po osnovi obveza koje proizlaze iz zakupnog odnosa do isteka mjeseca koji prethodi mjesecu za koji se odobrava umanjenje, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena obročna otplata ili odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se zakupnici i/ili korisnici pridržavaju rokova plaćanja,
 2. da obavljaju ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru u razdoblju u kojem se umanjenje ugovorene zakupnine priznaje.
- (3) Pravo na umanjenje zakupnine iz stavka 1., ovog članka ne odnosi se na:
 - a) zakupnike i/ili korisnike poslovnih prostora u kojima se obavljaju djelatnosti banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću, ljekarne, trezori, telefonskih centrala – komunikacijskih čvorišta, djelatnost kancelarija političkih stranaka, Hrvatskog zavoda za zapošljavanje, Hrvatskog zavoda za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.
- (4) U slučaju umanjenja ugovorene zakupnine iz stavka 1., ovog članka sa zakupnicima i/ili korisnicima poslovnih prostora neće se zaključiti Dodatci Ugovora o zakupu.“

Članak 2.

Ova Odluka objavit će se u „Službenim novinama“ Primorsko-goranske županije, a primjenjuje se od 01. siječnja 2020. godine.

KLASA: 011-01/19-01/11

URBROJ: 2156/01-01/01-20-25

Opatija_____ studenog 2020. godine.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Fernando Kirigin