**O B R A Z L O Ž E N J E**

1. **PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA**

Članak 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ 125/11, 64/15 i 112/18) u vezi sa člankom 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18 i 2/20).

1. **OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Predlaže se donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) kojom se uređuju pojedine odredbe Odluke u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima gradskih prostora te kojom se ispravljaju tehničke pogreške u pisanju.

1. **PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM**

Prijedlogom ove Odluke u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) mijenja se dio kojim se uređuju sredstva osiguranja plaćanja, te dio Odluke kojim se uređuju uvjeti odobravanja promjene djelatnosti u gradskom poslovnom prostoru, a sve u cilju olakšanja poslovanja poduzetnicima koji za obavljanje svoje djelatnosti imaju u zakupu gradske poslovne prostore. Također, ispravlja se i jedna tehnička pogreška u pisanju.

Ovom Odlukom predlaže se izmjena članka 10. gore navedene Odluke na način da se sredstva osiguranja plaćanja ublaže i to tako da je dovoljno dostaviti samo bjanko zadužnicu zakupnika, ne i bjanko zadužnicu odgovorne osobe zakupnika, a sve obzirom da se u praksi često nailazi na problem da pojedini poslovni subjekti imaju više odgovornih osoba, odnosno da se iste često mijenjaju što je teško i kontrolirati. Obzirom da se uz bjanko zadužnicu zakupnika, za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV do 15.000,00 kuna, kao sredstvo osiguranja zahtijeva i uplata garantnog pologa u visini iznosa izlicitirane tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, odnosno bankarska garancija u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV veću od 15.000,00 kuna, smatra se nepotrebnim zahtijevati i bjanko zadužnicu odgovorne osobe zakupnika pa je prijedlog ove Odluke da se to izostavi.

Nadalje, navedeni članak prijedlogom ove Odluke dopunjava se na način da se utvrđuje da ponuditelj koji već ima tri ili više poslovnih prostora Grada Pule u zakupu, čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s PDV-om iznosi 150.000,00 EUR godišnje ili više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, nije dužan niti uplatiti garantni polog niti dostaviti bankarsku garanciju, ali je u obvezi dostaviti potvrdu Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pule da za gradske poslovne prostore koje ima u zakupu uredno podmiruje zakupninu i ostale naknade koje se uz zakupninu plaćaju, odnosno da u proteklih 12 mjeseci od dana donošenja Odluke o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule nije imao dugovanja prema proračunu Grada Pule. Navedenom odredbom uvodi se stvaranje prakse poslovnog povjerenja između dugogodišnjih i stalnih zakupnika gradskih prostora i Grada Pule kao zakupodavca, a sve u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima koji su uredni platiše.

Ovom Odlukom predlaže se i izmjena članka 35. važeće Odluke na način da se korigiraju uvjeti za podnošenje zahtjeva za promjenom i/ili dopunom djelatnosti u poslovnom prostoru na način da se umanjuje vremenski period obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru sa tri na dvije godine, te uvjet nepostojanja duga prema proračunu grada uzimaju u obzir i slučajevi odgode i/ili obročne otplate duga sukladno pozitivnim propisima. Navedena izmjena predlaže se u cilju olakšanja poslovanja zakupnicima gradskih prostora, a sve kako bi se privuklo poslovne subjekte da u slučaju slabijeg poslovanja jedne djelatnosti, prije otkazivanja ugovora o zakupu, pokušaju s nekim drugim, eventualno profitabilnijim djelatnostima uz fleksibilnije uvjete koje je potrebno ispuniti.

Konačno, prijedlogom ove Odluke ispravlja se očita pogreška nastala omaškom u pisanju u članku 36. stavku 2. alineji 5 Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19 i 12/19) u kojem se utvrđuje da zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup uplatiti nepovratnu naknadu dok se u stavku 4. istog članka Odluke utvrđuje da će se u slučaju odobrenog podzakupa, sa zakupnikom zaključiti novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa. Slijedom navedenoga, razvidno je da je riječ o očitoj omašci u pisanju kada se u stavku 2, alineji 5 spominje aneks ugovora, a ne ugovor.

Slijedom svega navedenoga, predlaže se donošenje ove Odluke.

1. **PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

**P.O. GRADONAČELNIKA**

**Ingrid Bulian,dipl.ing.arh., v.r.**