prijedlog

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| A picture containing text, clipart  Description automatically generated | |  | Text  Description automatically generated |
| REPUBLIKA HRVATSKA  KARLOVAČKA ŽUPANIJA | |  |
| A close-up of a toy  Description automatically generated with low confidence | GRAD KARLOVAC |  |

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:

URBROJ:

Karlovac,

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (''Narodne novine'' br. 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispr., 123/17, 98/19 i 144/20), članka 6. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (''Narodne novine'' br. 125/11, 64/15, 112/18), čl. 14. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 112/18) i čl. 34. i 97. Statuta Grada Karlovca – Potpuni tekst (''Glasnik Grada Karlovca'' 09/21), Gradsko vijeće Grada Karlovca na \_\_\_\_\_ sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2022. god. donijelo je

**O D L U K U**

**o izmjenama i dopunama**

**Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca**

**II ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 1.**

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (Glasnik grada Karlovca 10/19 ) članak 8. stavak 1. mijenja se i glasi:

Iznimno od odredbe čl. 7. stavka 1. ove Odluke, Grad može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine sukladno čl. 36. ove Odluke isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Iza stavka 4., dodaje se stavak 5. koji glasi:

Nakon isteka ugovora o zakupu koji je sklopljen u skladu s ponudom iz stavka 1. ovog članka, Grad Karlovac će 3 mjeseca prije isteka ugovora o zakupu obavijestiti zakupca da će za poslovni prostor raspisati javni natječaj.

**Članak 2.**

Članak 11. mijenja se i glasi:

Odlukom o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora utvrđuje se visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m2, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja.

**Članak 3.**

U članku 12. mijenja se stavak 1. alineja 1. i glasi:

- adresu i površinu;

**Članak 4.**

U članku 13. briše se točka 2.

Točke od rednog broja 3 do 11, postaju točke od rednog broja 2 do 10.

**Članak 5.**

U članku 14. stavku 1. mijenjaju se sljedeće alineje:

Alineja 4. mijenja se i glasi:

* presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne stariju od 3 mjeseca iz kojega mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik)

Alineja 5. se mijenja i glasi:

* svi ponuditelji koji se pozivaju na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora neovisno o osnovi (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji) – izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu od javnog bilježnika.

**Članak 6.**

U članku 16. stavak 3. se briše.

**Članak 7.**

U članku 18. mijenja se stavak 5. i glasi:

Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru.

**Članak 8.**

U članku 20., stavak 1. mijenja se i glasi:

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o zakupu u roku od 8 dana od primitka prijedloga ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo za poslovni prostor može predložiti sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti odluku o prihvatu njegove ponude ili će raspisati novi natječaj.

**Članak 9.**

U članku 25. stavku 3. mijenja se brojka 3. u brojku 2.

**Članak 10.**

Članak 28. stavak 1. mijenja se i glasi:

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i korisnoj površini poslovnog prostora.

**Članak 11.**

Članak 30. mijenja se i glasi:

Zakupnina se utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m2 određene prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi.

**Članak 12.**

Članak 31. mijenja se i glasi:

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru.

Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru.

Zakupodavac ne odgovara za ishođenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj ponudi.

Ponuditelj je dužan, prije podnošenja ponude, utvrditi koja djelatnost se može obavljati u poslovnom prostoru za koju ima namjeru podnijeti ponudu.

**Članak 13.**

Članci 32. i 33. se brišu, a članci od rednog broja 34. do 66. postaju članci od rednog broja 32. do 64.

**Članak 14.**

Članak 36. mijenja se i glasi:

Početna visina zakupnine određuje se po zonama i to na sljedeći način:

1. zona – 45,00 kn/m2
2. zona – 35,00 kn/m2
3. zona - 23,00 kn/m2
4. zona – 16,00 kn/m2

Iznimno od st. 1. ovog članka, za sve prostore, koji se nalaze u povijesnoj gradskoj karlovačkoj Zvijezdi i to u ulicama, odnosno dijelovima ulica: I. Banjavčića, A. Cesarca, Đ. Bencetića, F. K. Frankopana, M. Gambona, J. Haulika, Trgu bana J. Jelačića, V. Karasa, V. Klaića, I. G. Kovačića, Kralja Tomislava, J. Kraša, J. Križanića, I. Kukuljevića, A. Lukšića, Matice Hrvatske, I. Mažuranića, P. Miškine, G. Ninskog, F. Prešerna, S. Radića, Samostanska, Trgu J. J. Strossmayera, A. Šenoe, I. Šimunića i Tijesnoj ulici, (onako kako je to označeno na karti koja je sastavni dio ove Odluke) početni iznos zakupnine utvrđuje se u visini od50%u odnosu na početni iznos zakupnine utvrđen u stavku 1. ovog članka.

Početna visina mjesečne zakupnine obračunata po odredbama ove odluke umanjuje se za 50% kada se cijeli poslovni prostor nalazi u dvorištu ili u podrumu.

**IV PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 15.**

Ova Odluka stupa na snagu osam dana od dana objave u „Glasniku Grada Karlovca“.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Ugovori o zakupu sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19) nakon prestanka se ne mogu produžiti, već će se za predmetne poslovne prostore u skladu s odredbama ove odluke provesti javni natječaj.

**Članak 16.**

Postupci započeti prije stupanja na snagu ove odluke, dovršit će se prema odredbama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19).

Iznimno od stavka 1. ovog članka, postupci započeti prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama ove Odluke, ako je to povoljnije za stranku po čijem je zahtjevu postupak pokrenut.

Predsjednik Gradskog vijeća

Grada Karlovca

Marin Svetić, dipl.ing.šumarstva

DOSTAVITI:

1. Ured gradonačelnika, ovdje

2. Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, ovdje

3. Upravni odjel za komunalno gospodarstvo, ovdje

4. Upravni odjel za proračun i financije, ovdje

5. Predsjednik Gradskog vijeća, ovdje

6. Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Ulica Ivana

Dežmana 10, Zagreb

7. Glasnik Grada Karlovca,

8. Dokumentacija

9. Zapisnik

10. Pismohrana

**Obrazloženje**

**Pravna osnova za donošenje akta**

Članak 6. stavak 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11, 64/15, 112/18) i članak 14. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 112/18) propisuje da se uvjeti i postupak natječaja određuju u skladu s odlukom Ministarstva državne imovine, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba odnosno gradskog ili općinskog vijeća.

Članak 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvaranim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/18, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) propisuje da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba. Isto vrijedi i za pravo vlasništva ustanova te s njima izjednačenih pravnih osoba.

Ministarstvo državne imovine je 29.11.2019. godine donijelo Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/19-01/186, URBROJ: 536-02/01-19-02, kojom su propisani uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu RH i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH, kojom odlukom je početna cijena za poslovne prostore definirana na način da se početni iznos mjesečne zakupnine određuje u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima JLP(R)S, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru.

**Osnovna pitanja koja se uređuju aktom**

Ovim izmjenama i dopunama Odluke, na istovjetan način će se regulirati postupanje prilikom zasnivanja zakupnog odnosa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca i RH.

Predloženim izmjenama i dopunama Odluke mijenja se početni iznos zakupnine za poslovne prostore i dosadašnji način određivanja početne visine zakupnine, na način da se formira jedinstvena početna cijena za poslovne prostore po zonama grada Karlovca kako je to određeno Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca, bez obzira na vrstu djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati.

S obzirom da se visina početne zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca nije mijenjala od 2003. godine, bilo je potrebno istu korigirati i uskladiti sa rastom cijena na tržištu.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK 10/19) ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu, a nakon prestanka se ne mogu produžiti, već će se za predmetne poslovne prostore u skladu s odredbama ove odluke provesti javni natječaj.

**Procjena potrebnih financijskih sredstava**

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Grada Karlovca

Nacrt prijedloga Odluke bio je javno objavljen na internetskoj stranici Grada putem e-savjetovanja u razdoblju od 15.veljače 2022. do 15. ožujka 2022. godine te je tijekom provedenog savjetovanja zaprimljena primjedba četiri predstavnika zainteresirane javnosti, prema izvješću u prilogu.

PRIPREMIO

Upravni odjel za imovinsko pravne

poslove i upravljanje imovinom

PROČELNICA:

Tatjana Gojak, dipl.iur.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **OBRAZAC**  **IZVJEŠĆA O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA ZAINTERESIRANOM**  **JAVNOŠĆU** | | |
| Naslov dokumenta | Izvješće o provedenom savjetovanju o nacrtu prijedloga  **Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca** | |
| Stvaratelj dokumenta, tijelo koje provodi savjetovanje | GRAD KARLOVAC | |
| Svrha dokumenta | Izvješćivanje o provedenom savjetovanju sa zainteresiranom javnošću o nacrtu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca | |
| Datum dokumenta | 16. ožujka 2022. | |
| Verzija dokumenta | I. | |
| Vrsta dokumenta | Odluka predstavničkog tijela – opći akt | |
| Naziv nacrta zakona, drugog propisa ili akta | Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovac | |
| Jedinstvena oznaka iz Plana donošenja zakona, drugih propisa i akata objavljenog na internetskim stranicama Grada | Članak 6. st. 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (''NN'' br. 125/11, 64/15, 112/18) i čl. 14. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 112/18); Članak 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/18, 38/09, 153/09 ,143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)  (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/18,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15 i 94/17) (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/18,38/09,153/09,143/12,152/14,81/15 i 94/17) | |
| Naziv tijela nadležnog za izradu nacrta | Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko-pravne poslove i  upravljanje imovinom | |
| Koji su predstavnici zainteresirane javnosti bili uključeni u postupak izrade odnosno/ili u rad stručne radne skupine za izradu nacrta? |  | |
| Je li nacrt bio objavljen na internetskim stranicama ili  na drugi odgovarajući način?  Ako jest, kada je nacrt objavljen, na kojoj internetskoj stranici i koliko je vremena ostavljeno za savjetovanje?  Ako nije, zašto? | Da  Javno savjetovanje trajalo je od 15.02.2022. do 15.03.2022.. godine 28 dana | https://www.karlovac.hr/vazne-poveznice/savjetovanje-sa-zainteresiranom-javnoscu/savjetovanja-u-tijeku/odluka-o-izmjenama-i-dopunama-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnog-prostora-u-vlasnistvu-grada-karlovca/23019 |
| www.karlovac.hr | *Internetske stranice tijela nadležnog za izradu nacrta stranice* |
|  | *Neke druge internetske stranice* |
|  | |
| Koji su predstavnici zainteresirane javnosti dostavili svoja očitovanja? | Tijekom provedenog savjetovanja zaprimljene su primjedbe zainteresirane javnosti i to Obrtničke komore Karlovačke županije, Udruženja obrtnika grada Karlovca, Lokalne grupe Karlovac, Možemo! – politička platforma i Saveza udruga KAOPERATIVA. | |
| Razlozi neprihvaćanja pojedinih primjedbi zainteresirane javnosti na određene odredbe nacrta | Razlozi prihvaćanja ili neprihvaćanja primjedbi detaljno su obrazloženi u tabličnom prikazu u nastavku. | |
| Troškovi provedenog savjetovanja | Provedba savjetovanja nije zahtijevala dodatne troškove. | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **RED.**  **BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| 1. | **OBRTNIČKA KOMORA KARLOVAČKE ŽUPANIJE** | Članak 14.  Primjedba na početne visine zakupnine po zonama - podržavamo prijedlog da se za sve prostore koji se nalaze u povijesnoj gradskoj Karlovačkoj zvijezdi, početni iznos zakupnine utvrđuje u visini od 50% u odnosu na početni iznos zakupnine.  Međutim, predlažemo da se zakupnine u visini od predloženih iznosa po zonama, tako primjenjuju i na prostore na području svih ostalih dijelova grada Karlovca.  Odlukom Ministarstva državne imovine o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora definirana je početna cijena za poslovne prostore na način da se početni iznos mjesečne zakupnine određuje u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru.  Obzirom da su dosadašnji iznosi ovisili o zonama, ali i o vrsti djelatnosti koja se obavlja unutar prostora (prema NKD), činjenica o izjednačavanju, a zatim i povećanju iznosa zakupnina će se negativno odraziti na sve djelatnosti, a posebice one koje su imale niže iznose zakupnina prema dosadašnjoj tablici (područja - tablica- glasnik grada Karlovca, broj 10/2019, odluka broj 147., članak 36.).  Ako uzmemo u obzir kompletnu gospodarsku situaciju u državi, značajan rast cijena energenata, sirovina i materijala (mnogi su već sada primorani povisiti cijene svojih proizvoda usluga), evidentno je da bi planirani porast početnih visina zakupnine bio dodatni udarac obrtnicima.  Zalažemo se ovim putem i predlažemo da se početna visina mjesečne zakupnine umanjuje za 50 % neovisno u kojem dijelu grada Karlovca se prostor nalazi, kako biste postojećim obrtnicima pružili šansu za opstanak, a zatim i potaknuli potencijalno nove obrtnike za početak poslovnih poduhvata u poslovnim prostorima koji su u vlasništvu grada Karlovca. | Djelomično se prihvaća | S obzirom da je interes Grada Karlovca da se svi poslovni prostori u „Zvijezdi“ stave u funkciju, predložena je ovakva mjera.  Ukoliko bi se za cijelo područje Grada Karlovca primijenilo smanjenje početne zakupnine za 50%, u tom slučaju se ne bi radilo o „smanjenju“, već o početnoj cijeni zakupnine.  Budući se visina zakupnine za poslovne prostore nije mijenjala od 2003. godine, a Grad Karlovac mora u maniri dobrog gospodara upravljati svojom imovinom, zbog proteka vremena je potrebno korigirati visinu početne zakupnine.  Zadržavanjem postojeće situacije, Grad stvara nelojalnu konkurenciju privatnom sektoru kod kojega su zakupnine u prosjeku veće i do 50% od predloženih, a dijelu poduzetnika koji koriste poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca, na ovaj način daje potporu.  Uvažavajući Vaše primjedbe, djelomično prihvaćamo Vaš prijedlog koji se odnosi na visinu početnih zakupnina, koje smo u konačnom tekstu odluke izmijenili na način da povećanje iznosi 30% od dosadašnjih iznosa početne zakupnine po zonama.  Grad Karlovac će kontinuirano pratiti gospodarsku situaciju i savjetovati se s udruženjima obrtnika i gospodarstvenika, te kroz program potpora za određene djelatnosti, predlagati smanjenje zakupnina na godišnjoj razini. |
| **RED.**  **BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **2.** | **UDRUŽENJE OBRTNIKA GRADA KARLOVCA** | Ne slažemo se s poskupljenjem cijena zakupa poslovnih prostora jer su svi obrtnici u zadnjih dvije godine od kako traje pandemija imali jako puno problema u smislu pada prihoda i poteškoća u poslovanju. Poslovanje je narušeno, nažalost ekonomska kriza i rat u Ukrajini nose nove probleme i poskupljenje svih energenata, od nafte, plina pa tako i struje. Ovo je preveliki udar na obrtnike, pogotovo na obrtnike koji su samozaposleni te su i vlasnik i zaposlenik u svom obrtu.  Primjedba se odnosi na članak 14.– Članak 36. mijenja se i glasi:  Početna visina zakupnine određuje se po zonama i to na sljedeći način:   1. zona —50,00 kn/m2 2. zona —42,00 kn/m2 3. zona - 30,00 kn/m2 4. zona —22,00 kn/m2   Iznimno od st. l. ovog članka, za sve prostore, koji se nalaze u povijesnoj gradskoj karlovačkoj Zvijezdi i to u ulicama, odnosno dijelovima ulica: I. Banjavčića, A. Cesarca, Đ. Bencetića, F. K. Frankopana, M. Gambona, J. Haulika, Trgu bana J. Jelačića, V. Karasa, V. Klaića, I. G. Kovačića, Kralja Tomislava, J. Kraša, J. Križanića, I. Kukuljevića, A. Lukšića, Matice Hrvatske, I. Mažuranića, P. Miškine, G. Ninskog, F. Prešerna, S. Radića, Samostanska, Trgu J. J. Strossmayera, A- Šenoe, I- Šimunića i Tijesnoj ulici, (onako kako je to označeno na karti koja je sastavni dio ove Odluke) početni iznos zakupnine utvrđuje se u visini od 50% u odnosu na početni iznos zakupnine utvrđen u stavku I . ovog članka.  Početna visina mjesečne zakupnine obračunata po odredbama ove odluke umanjuje se za 50% kada se cijeli poslovni prostor nalazi u dvorištu ili u podrumu.  Smatramo da je ovo preveliko povećanje te da bi zbog cijele ekonomske situacije povećanje trebali smanjiti po zonama. Predlažemo dva prijedloga:  1) Prijedlog je:  I. zona — 40,00 kn/m2  II. zona — 35,00 kn/m2  III. zona – 27,00 kn/m2  IV. zona — 18,00 kn/m2  Naše mišljenje je da ako je l. zona do sada bila 35 kuna da onda bude sada ta cijena za II. Zonu, i tako dalje, za III. Zonu prijedlog je da cijena po m2 bude ona koja je bila za Il. Zonu, a cijena za IV. Zonu neka bude cijena za III. Zonu jer ste naveli poskupljenja veća i od toga (dakle zamjena zona po cijenama)  2) Prijedlog:  Cijene po zonama neka se povećaju ravnomjerno jer poskupljenje u l. zoni je 43%, u II. Zoni je 55%, u III. Zoni je 67%, a u IV. Zoni je 83%. Nije pošteno prema svima da se cijene ne dižu ravnomjerno. Smatramo da je i 30% povećanje cijene preveliko u odnosu na trenutnu ekonomsku situaciju u svijetu u Hrvatskoj. Dakle ako se cijena mora povećati, neka se poveća ravnomjerno za sve. | Djelomično se prihvaća | Grad Karlovac mora u maniri dobrog gospodara upravljati svojom imovinom, a budući se visina zakupnine za poslovne prostore nije mijenjala od 2003. godine, zbog proteka vremena je bilo potrebno korigirati visinu početne zakupnine.  Zadržavanjem postojeće situacije, Grad Karlovac stvara nelojalnu konkurenciju privatnom sektoru kod kojega su zakupnine u prosjeku veće i do 50% od predloženih, a dijelu poduzetnika koji koriste poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca, na ovaj način daje potporu.  Uvažavajući Vaše primjedbe, prihvaćamo Vaš prijedlog koji se odnosi na smanjenje visine početnih zakupnina, te je u konačnom prijedlogu Odluke predviđeno povećanje početne visine zakupnine za 30%. |
| **RED.**  **BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **3.** | **MOŽEMO! KARLOVAC POLITIČKA PLATFORMA** | Izmjena o Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu grada Karlovca je dobra prilika da se uvede javno dostupni registar poslovnih prostora u vlasništvu Grada koji bi mogao biti pregledan i pretraživ svim zainteresiranima. Takav bi registar povećao vidljivost, a time i atraktivnost gradskih prostora za najam. Prijedlog odluke sadrži više cijene najma gradskih poslovnih prostora od prethodnih, a za neke djelatnosti su ta povećanja velika jer se ukidaju različite cijene po djelatnostima. U vrijeme oporavka od covid krize, povećanja cijena energenata, itd, postoji opravdan strah da obrtnici i mali poduzetnici koji jesu ili će biti najmoprimci gradskih prostora neće moći podmirivati svoje obveze. Predlažemo ciljano savjetovanje s malim i srednjim poduzetnicima i obrtnicima koji koriste gradske prostore.  Kao što smo pisali u drugim savjetovanjima na temu gradskih nekretnina, smatramo da je potrebna jedna univerzalna odluka kojom bi se regulirao zakup i najam svih gradskih prostora bez obzira na to tko su najmoprimci (građani, poslovni subjekti, obrti, udruge, političke stranke, itd.). | Djelomično se prihvaća | Registar poslovnih prostora se planira objaviti u prvoj polovici ove godine.  Osim navedenog, Grad Karlovac razmatra mogućnost povezivanja GIS sustava i Registra nekretnina u svrhu javne objave podataka, budući da je GIS sustav pogodniji za javnu objavu dijela podataka i već je kao takav javno dostupan.  Budući se visina zakupnine za poslovne prostore nije mijenjala od 2003. godine, a Grad Karlovac mora u maniri dobrog gospodara upravljati svojom imovinom, zbog proteka vremena je potrebno korigirati visinu početne zakupnine.  Zadržavanjem postojeće situacije, Grad stvara nelojalnu konkurenciju privatnom sektoru, a dijelu poduzetnika koji koriste poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca, na ovaj način daje potporu.  Grad Karlovac je konzultirao udruženja obrtnika oko prijedloga povećanja visine zakupnine, a i nadalje će pratiti gospodarsku situaciju i savjetovati se s udruženjima obrtnika i gospodarstvenika, te kroz program potpora za određene djelatnosti, predlagati smanjenje zakupnina na godišnjoj razini.    Smatramo da objedinjavanje više akata koji reguliraju raspolaganje nekretninama u vlasništvu Grada ne bi doprinijelo bržem i lakšem snalaženju, jer bi se radilo o jednom velikom dokumentu koji bi otežao snalaženje korisnicima naših usluga.  Većina Gradova, pa tako i Grad Karlovac, donosi opće akte za raspolaganje po pojedinim portfeljima imovine (stanovi, poslovni prostori, itd..) upravo radi lakše i učinkovitije primjene. |
| **RED.**  **BR.** | **PREDSTAVNIK ZAINTERESIRANE JAVNOSTI** | **PRIMJEDBA /KOMENTAR** | **STATUS ODGOVORA** | **OBRAZLOŽENJE** |
| **4.** | **SAVEZ UDRUGA KAOPERATIVA** | **1)** Poslovni prostori u centru grada Karlovca, posebice na području Zvijezde već dugi niz godina stoje napušteni i u derutnom stanju koje zahtijeva ozbiljne kapitalne investicije kako bi se obnovili, a centar grada revitalizirao. Unatoč različitim pokušajima revitalizacije do sad se, unatoč brojnim pokušajima od strane jedinice lokalne samouprave, poslovnog sektora, privatnih vlasnika, civilnog sektora i građana nije osmislila i primijenila politika kojom bi se sustavno i planski uži centar grada obnovio, naselio i ispunio sadržajima za šire građanstvo.  Novim dokumentima koje Grad Karlovac uvodi (Strategija upravljanja imovinom grada Karlovca, Plan upravljanja imovinom za 2022. i sada aktualne izmjene Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca) te s njima povezane nove procese komercijalizacije javnog prostora i okretanja tržišnim modelima razvoja gradskog urbanog područja, potpuno se izostavlja proces sudjelovanja i uključivanja građana, struke stručnjaka iz područja urbanizma i arhitekture, civilnog društva odnosno udruga koje koriste poslovne prostore u Zvijezdi i svojim aktivnostima doprinose kulturnom i društvenom razvoju grada. Upravo su udruge civilnog društva tijekom posljednjih godina u partnerstvu s Gradom Karlovcem pokretale procese okupljanja javnosti (deliberativni proces osmišljavanja i izrade plana upravljanja Zvijezdom, primjena društveno korisnog učenja na kulturnom nasljeđu zajednice, uključivanja osnovnih, srednjih škola i Veleučilišta u razvoj novih edukativnih sadržaja za građane).  Javna savjetovanja potrebno je proširiti sukladno pozitivnim praksama proteklih godina kako bi na adekvatan način uključila širu javnost. Ovo se odnosi na široku dostupnost informacija kako bi svi koji to žele dobili priliku za pravovremeno uključivanje i sudjelovanje u javnoj raspravi. Potrebno je da javne vlasti na adekvatan način putem poziva, medijskih objava, javnih rasprava koje osim ovog načina uključuju i druge oblike uključivanja građana (tribine, javne rasprave / okrugli stolovi, otvorene debate, savjetovanja i sl.)  uključivati struku, civilno društvo i širu javnost, posebice po pitanju dokumenata kojima se usmjerava razvoj grada u idućih desetak godina. Strateškim javnim dokumentima i njihovim izmjenama izravno će se utjecati na odnose, dinamike i procese mijenjanja grada i javnih prostora što zahtjeva puno veću uključenost građanstva kako bi proces bio transparentan, participativan i uključiv te koristio puno potencijale zajednice.  Udruge civilnog društva uključene u Savez KAoperativa iskazale su znanje, spremnost i mogućnost povlačenja sredstava iz nacionalnih i europskih izvora, kao i okupljanje većeg broja korisnika, uključivanje obrazovnih i ustanova u kulturi, suradnju s jedinicama lokalne samouprave te se na taj način nametnule kao jedan od glavnih pokretača društvenog i kulturnog života u Karlovcu te kao takve trebale bi biti punopravni partneri po pitanju kreiranja gradskih politika i biti uključene u procese izrade dokumenata kojima će se kasnije utjecati i na razvoj civilnog društva u gradu Karlovcu.  Po pitanju predloženih izmjena u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca, problematično je podizanje cijena zakupa i utvrđivanje iste cijene za sve djelatnosti pa tako i one neprofitnog sektora koje se ne bi trebale voditi tržišnim principima s obzirom na to da se radi o društveno korisnim djelatnostima koje se provode bez komercijalne namjene. Ova "mjera" liberalizacije i izostanka kontrole Grada nad prostorima i djelatnostima koje će se provoditi neće nužno privući nove poduzetnike i investitore niti revitalizirati staru jezgru nego će se dodatno deregulirati upravljanje javnim prostorima i prostorima u vlasništvu Grada.  Iz više konkretnih primjera iz prakse uvidjelo se da privatizacija javnih prostora ne dovodi do njihovog uređenja i puštanja u rad već se prostori prepuštaju propadanju i utjecaju cijena nekretnina (primjer je zgrada hotela Central). Također, javni prostori uz najbolju volju privatnih ulagatelja nisu dugoročno bili održivi jer bez javnog financiranja njihovo održavanje bilo je preskupo za komercijalne investitore. Primjer tome je disko klub u podrumu Hrvatskog doma koji unatoč znatnoj investiciji sredinom 1990.ih nije bio dugoročno isplativ i održiv).  S druge strane primjer održivog upravljanja javnim prostorima su brojne udruge / članice Saveza udruga Kaoperativa koje u partnerstvu s Gradom Karlovcem povlače znatna sredstva iz nacionalnih i europskih izvora, zapošljavaju velik broj građana te brinu o očuvanju i obnovi javnih prostora u užem gradskom centru.  Osim toga, novim izmjenama sve se više smanjuje sudjelovanje građana u procesima te zanemaruje nužnost provođenja analiza potreba građana za prostore koje koriste i grad u kojem žive.  **2) Članak 11.**  **Članak 12.**  **Članak 13.**  U trima gore navedenim člancima u prijedlogu izmjene se miče utvrđivanje djelatnosti koja će se vršiti u poslovnom prostoru za kojeg se traži zakup, odnosno propozicije javnog natječaja i obavijest o javnom natječaju više neće sadržavati namjenu prostora i djelatnost koja će se vršiti u prostoru. Konkretno, ovime se jasno deregulira upravljanje prostorima od strane vlasnika u smislu poticanja određenih djelatnosti koje su za određeno područje potrebne s obzirom na analize potreba građana i analize korištenja prostora. Ako se djelatnost i namjena planiraju ukloniti iz ovih članaka, postavlja se pitanje na koji način će grad regulirati korištenje prostora, odrediti kriterije za dodjeljivanje i koje će onda djelatnosti poticati s obzirom na potrebe građana?  **3)** Također, gore navedeni komentar odnosi se i na izmjene u sljedećim člancima:  **Članak 28.**  **Članak 30.**  **Članak 31.**  U navedenim člancima izostavlja se bilo kakva regulacija od strane vlasnika i mogućnost poticanja određenih djelatnosti, pri čemu će se uslijed praćenja novih neoliberalnih trendova poticanja investitora i poduzetnika prostori dodjeljivati nauštrb javne društvene koristi i samoorganiziranja građana kroz udruge i inicijative civilnog društva, aktivnog građanstva i nezavisne kulturne scene.  **4)** Brisanje sljedećih članaka iz Odluke: **Članak 32. i članak 33.**  smatramo neprihvatljivima zato što se time direktno prestaje voditi računa o "potrebama građana za određenim djelatnostima u pojedinom dijelu grada" – kako je navedeno u Odluci koja je trenutno na snazi. U navedenoj odluci Odluci potrebno je ostaviti navedenu stavku kako bi se građane i njihove potrebe uključilo u procese dodjele prostora u zakup ili na prodaju te u procese izmjena prostora i djelatnosti u gradskoj jezgri.  **5) Članak 36.:** neprimjereno je podizanje cijene najma i utvrđivanje iste cijene za sve komercijalne i neprofitne djelatnosti s obzirom na to da neprofitne organizacije djeluju na razvoju društvenog kapitala (provode društvene, kulturne i edukativne programe i uključuju široku zajednicu, ostvaruju suradnju s jedinicom lokalne samouprave, ustanovama u kulturi, obrazovno odgojnim ustanova te sudjeluju u ukupnom javnom životu te ne ostvaruju profit od svojih djelatnosti. Ovakva izmjena posebice je štetna za neprofitni sektor i udruge koje se bave društvenim razvojem, mladima i kulturom te uključuju građane u svoje djelovanje. Civilno društvo zbog prirode djelovanja nema za cilj ostvarivanje profita već postizanje društvene korisnosti, obogaćivanje kulturnog sadržaja i poboljšanje kvalitete života.  Predlažemo da se cijene zakupa za neprofitni sektor ne povećavaju te da se cijene korigiraju s obzirom na određenu djelatnost (profitna ili ne) kako bi se sačuvali prostori društveno – kulturne namjene u centru grada. | Djelomično se prihvaća | Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora regulira zakup poslovnih prostora koji se daju u komercijalne svrhe, a korištenje poslovnih prostora koji su namijenjeni udrugama, provodi se temeljem Odluke o kriterijima, mjerilima i postupku dodjele nekretnina u vlasništvu ili na upravljanju Grada Karlovca na korištenje udrugama (GGK 15/2016) – u daljnjem tekstu: Odluka.  Kriteriji propisani predmetnom Odlukom temeljem kojih se ostvaruje pravo na korištenje nekretnine u vlasništvu Grada Karlovca su godine aktivnog djelovanja, broj zaposlenih radnika, ciljane skupine, broj članova, broj volontera, ostvarena financijska sredstva, provedene projektne aktivnosti, broj partnerskih udruga, ostvarena priznanja i nagrade te ulaganje vlastitih sredstava u prostor, a naknade za korištenje utvrđene su ovisno o zoni od 0,50 kn/m2 do 4,00 kn/m2.  Pri utvrđivanju kriterija naknade za korištenje prostora, koja je daleko niža od tržišne**, Grad Karlovac se nije vodio ekonomskom opravdanosti, već isključivo promicanjem djelovanja udruga iz područja koje unapređuje i doprinosi razvoju društvenog, javnog i kulturnog života u gradu Karlovcu.**  Predmetna Odluka trenutno **nije predmet razmatranja u vidu izmjena kriterija ili povećanja naknade za korištenje prostora.**  Slijedom navedenog, većina vaših primjedbi koje se odnose na način raspolaganja nekretninama u korist udruga nije primjenjiva na ovu Odluku.  Grad Karlovac je dao na korištenje udrugama 34 poslovna prostora za njihovo djelovanje, što predstavlja 30% svih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Karlovca, što je u postotku više od predviđenog Strategijom upravljanja imovinom (25%), te smatramo da predloženi način raspolaganja poslovnim prostorima neće djelovati destimulirajuće na kvalitetu provođenja programa udruga. Cilj je da se što više udruga udruži i djeluje u istim prostorima.  Pravna osnova za donošenja akta u ovom obliku je usklađivanje s propisima kojima RH regulira zakup poslovnih prostora.  Ministarstvo državne imovine je 29.11.2019. godine donijelo Odluku o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora KLASA: 372-01/19-01/186, URBROJ: 536-02/01-19-02, kojom su propisani uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu RH i pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH, kojom odlukom je početna cijena za poslovne prostore definirana na način da se početni iznos mjesečne zakupnine određuje u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima JLP(R)S, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru.  Članak 35. st. 8. Zakona o vlasništvu i drugim stvaranim pravima (NN 91/96.. 94/17) propisuje da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, ako nije što drugo određeno zakonom, niti proizlazi iz naravi tih osoba.  Dakle, primjenom ovih odredbi, na istovjetan način će se regulirati postupanje prilikom zasnivanja zakupnog odnosa za poslovne prostore u vlasništvu Grada Karlovca i RH.  Što se tiče poticanja određenih djelatnosti, Grad Karlovac će kontinuirano pratiti gospodarsku situaciju i savjetovati se s udruženjima obrtnika i gospodarstvenika, te kroz program potpora za određene djelatnosti, predlagati smanjenje zakupnina na godišnjoj razini.  Normativni okvir za provođenje savjetovanja za zainteresiranom javnošću u Republici Hrvatskoj određen je Zakonom o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15) te Kodeksom savjetovanja sa zainteresiranom javnošću u postupku donošenja zakona, drugih propisa i akata (NN 149/09). Bitno je istaknuti da se te odredbe na odgovarajući način primjenjuju i u postupku donošenja općih akata jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave i pravnih osoba s javnim ovlastima, kojima uređuju pitanja iz svog djelokruga, a kojima se neposredno ostvaruju potrebe građana ili druga pitanja od interesa za opću dobrobit građana i pravnih osoba na njihovu području, odnosno na području njihove djelatnosti (uređenje naselja i stanovanja, prostorno planiranje, komunalna djelatnost i druge javne službe, zaštita okoliša, i drugo). Slijedom navedenog, Grad Karlovac prethodno donošenju općeg akta u skladu s prethodno navedenim provodi savjetovanje sa zainteresiranom javnošću.  Kako bismo aktivnije uključili rad udruga civilnog društva u raspolaganju nekretninama u vlasništvu Grada Karlovca, na Vaš prijedlog smo u Godišnji plan upravljanja imovinom za 2022. godinu predvidjeli aktivnost kojom će se pozvati udruge civilnog društva koje se bave društvenim radom i nezavisnom kulturom i udruge mladih i za mlade, koje djeluju na području grada Karlovca na davanje prijedloga za korištenje određenih poslovnih prostora (koji nisu namijenjeni za davanje u zakup za ostvarenje prihoda), kao i društvenih domova. |