**MINISTARSTVO PRAVOSUĐA**

**NACRT PRIJEDLOGA**

**ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA**

**ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

**Zagreb, rujan 2014.**

**I. USTAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ZAKONA**

Ustavna osnova za donošenje ovoga Zakona sadržana je u članku 2. stavku 4. podstavku 1. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 85/2010 – pročišćeni tekst i 5/2014 – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske).

**II. OCJENA STANJA I OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI ZAKONOM TE POSLJEDICE KOJE ĆE DONOŠENJEM ZAKONA PROISTEĆI**

a) Ocjena stanja

Stupanjem na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 94/13) prestala je radom Agencija za upravljanje državnom imovinom, a njene ovlasti preuzeo Državni ured za upravljanje državnom imovinom. Nakon preuzimanja dokumentacije uočeno je da postojeći zakonodavni okvir nije dostatan kako bi se regulirali svi zakupni odnosi u nadležnosti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

b) Osnovna pitanja koja se uređuju Zakonom:

* postupanje u slučaju propuštanja zakupodavca da u skladu s odredbom stavka 3. članka 6. važećeg zakona dostavi zakupniku koji ispunjava uvjete, ponudu za sklapanje novog ugovora,
* uređeni su uvjeti koje zakupnik mora ispuniti kako bi ostvario pravo na kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske
* utvrđeni su kriteriji po kojima, iznimno, sadašnji korisnik može kupiti poslovni prostor u kojem obavlja dopuštenu djelatnost,
* uređuju se svi slučajevi u kojima Republika Hrvatska nije regulirala zakupni odnos s korisnicima tih prostora kojima je istekao ranije sklopljeni ugovor o zakupu, ali koji cijelo vrijeme izvršavaju obveze iz tog prijašnjeg ugovora i protiv kojih nije pokrenut postupak za iseljenje i predaju u posjed.

c) Posljedice koje će proizaći donošenjem Zakona

Predloženim izmjenama i dopunama omogućiti će se cjelovito reguliranje zakupnih odnosa za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne(regionalne) samouprave, a samim time relevantno evidentiranje i redovito prihodovanje od ove djelatnosti. Ujedno su utvrđeni kriteriji i postupak za prodaju tih poslovnih prostora.

**III. OCJENA POTREBNIH SREDSTAVA ZA PROVOĐENJE ZAKONA**

Za provedbu ovoga Zakona nije potrebno osigurati sredstva u državnom proračunu Republike Hrvatske.

**IV. TEKST ODREDBI VAŽEĆEG ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

**NACRT PRIJEDLOGA ZAKONA O IZMJENAMA I DOPUNAMA** **ZAKONA O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 1.**

U članku 6. mijenja se stavak 3. i glasi:

„(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, po službenoj dužnosti ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za njegove potrebe“.

Dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

(4) Pisani zahtjev za dostavu ponude iz stavka 3. ovog članka zakupnik je dužan podnijeti najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će najkasnije 45 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, pisanim putem dostaviti zakupniku ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu.

U dosadašnjem stavku 4. koji postaje stavak 5. iza brojke“3.“ dodaju se riječ i brojka.“ili 4.“, a riječi:“u roku 30 dana“ zamjenjuju se riječima:“najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen“.

Dosadašnji stavci 6.,7.,8.9.i 10., postaju stavci 7.,8.,9.10. i 11.

**Članak 2.**

U članku 33. stavku. 7. iza riječi:“druge financijske obveze prema“ dodaju se riječi:“ Republici Hrvatskoj i“, a u alineji 4. iza riječi:“ morao napustiti poslovni prostor koji je koristio“ dodaju se riječi:“temeljem zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i/ili jedinicom lokalne i područne(regionalne) samouprave,“.

U stavku 8. brojka“4.“ zamjenjuje se brojkama:“2. i 5.“, a iza riječi:“ kojem je prestala valjanost“ dodaju se zarez i riječi:“a koji zakupni odnos je trajao neprekidno najmanje pet godina.“.

**Članak 3.**

U članku 40. stavak 2. briše se.

**PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

**Članak 4.**

U Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine, broj 125/11.) u cijelom tekstu riječi: „Agencija za upravljanje državnom imovinom“ u odgovarajućem padežu, zamjenjuju se riječima: „Državni ured za upravljanje državnom imovinom“ u odgovarajućem padežu.

**Članak 5.**

(1) Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, uključivo poslovne prostore koje je na upravljanje preuzeo od drugih tijela državne uprave, Državni ured za upravljanje državnom imovinom će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ovog Zakona ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme- ne dulje od pet godina:

* zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu sklopljen s Republikom Hrvatskom putem javnog natječaja, a nije mu bilo ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11.), ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do primitka ponude.
* zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu sklopljen s tijelom državne uprave koje je ranije upravljalo tim poslovnim prostorom, ako u je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora.
* zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu sklopljen s prijašnjim vlasnikom, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije reguliralo zakupni odnos. ako u je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora, pod uvjetom da protiv zakupnika nije u tijeku postupak za iseljenje i predaju u posjed.
* zakupniku poslovnog prostora koji je u potpunosti ispunjava obveze iz ranijeg ugovora o zakupu, a s kojim tijelo nadležno za upravljanje državnom imovinom nije reguliralo zakupni odnos, ako je taj poslovni prostor vlasništvo Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine, broj: 92/96., 33/99., 42/99., 92/99., 43/00., 131/00., 27/01., 65/01., 118/01., 80/02. i 81/02.- u daljnjem tekstu: Zakon o naknadi), pod uvjetom da protiv zakupnika nije u tijeku postupak za iseljenje i predaju u posjed.

(2) Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi Državni ured za upravljanje državnom imovinom će u roku od 30 dana od isteka rokova iz članka 41. stavak 2. i 3. Zakona o naknadi, zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ranijeg ugovora o zakupu,ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme- ne dulje od pet godina, pod uvjetom da protiv zakupnika nije u tijeku postupak za iseljenje i predaju u posjed.

(3) Zakupnik koji u roku od najkasnije 30 dana od zaprimanja pisane ponude iz stavka 1. i 2. ovog članka, ponudu ne prihvati, zakupni odnos prestaje te će se radi iseljenja tog zakupnika i predaje u posjed tog poslovnog prostora bez odgode pokrenuti sudski postupak.(4) U slučaju iz stavka 3. ovog članka raspisati će se javni natječaj za davanje u zakup tog poslovnog prostora s time da početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koja je bila ponuđena zakupniku.

**Članak 6.**

Ovaj zakon stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Narodnim novinama“

**OBRAZLOŽENJE**

**Članak 1.**

Izmjena u članku 6. važećeg zakona potrebne su, jer važeće odredbe ne predviđaju postupanje u slučaju propuštanja zakupodavca da u skladu s odredbom stavka 3. dostavi zakupniku koji ispunjava uvjete, ponudu za sklapanje novog ugovora, u slučajevima kada je zakupnik zainteresiran za nastavak zakupnog odnosa, a dosadašnji mu je ugovor istekao.

**Članak 2.**

Izmjene i dopune u članku 33. stavku 7. potrebne su jer, do sada, za slučaj kupnje poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, nije bila propisana dužnost zakupnika da dostavi dokaz o podmirenju obveza prema Republici Hrvatskoj;

alineja 4. ovog stavka precizirana je te su jasno normirana prava zakupnika koji je bio u zakupu poslovnog prostora s Republikom Hrvatskom i/ili jedinicom lokalne i područne(regionalne) samouprave u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u slučaju povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku;

u stavku 8. pojašnjeni su kriteriji po kojima sadašnji korisnik može kupiti poslovni prostor u kojem obavlja dopuštenu djelatnost.

**Članak 3.**

Potrebno je brisati stavak 2. članka 40. važećeg zakona, jer se sredstava za rad Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom osiguravaju u Državnom proračunu pa su, stoga, prihodi koji se ostvare u okviru djelokruga i ovlasti tog ureda, prihodi Državnog proračuna.

**Članak 4.**

Danom stupanja na snagu Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine, broj 94/13) prestala je radom Agencija za upravljanje državnom imovinom, a njene ovlasti preuzeo Državni ured za upravljanje državnom imovinom, slijedom čega je potrebno izmijeniti naziv ovlaštenog tijela u cijelom tekstu zakona.

**Članak 5.**

Ovom odredbom dopunjen je tekst važećeg zakona propisivanjem prava zakupnika te dužnosti i ovlasti Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom u svim slučajevima u kojima to nije bilo regulirano. Sada su normirani slučajevi u kojima prijašnje tijelo zaduženo za upravljanje državnom imovinom nije u propisanom roku zakupniku ponudilo sklapanje novog ugovora ili istekli zakupni odnosi nisu regulirani. Isto tako propisano je postupanje u svim slučajevima u kojima je Republika Hrvatska vlasništvo poslovnih prostora u kojima su korisnici koji izvršavaju svoje obveze po isteklim ugovorima, stekla od trećih osoba, a nije regulirala zakupni odnos s tim korisnicima. Predloženim odredbama uređuju se, dakle, svi slučajevi u kojima Republika Hrvatska nije regulirala zakupni odnos s korisnicima tih prostora kojima je istekao ranije sklopljeni ugovor o zakupu, ali koji cijelo vrijeme izvršavaju obveze iz tog prijašnjeg ugovora i protiv kojih nije pokrenut postupak za iseljenje i predaju u posjed.

**V. ODREDBE VAŽEĆEGA ZAKONA KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU**

Članak 6.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnih osoba u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnoga natječaja.

(2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i jedinice lokalne samouprave, odnosno jedinice područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

(3) Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac će sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina.

(4) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 3. ovoga članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

(5) Uvjeti i postupak natječaja određuju se u skladu s odlukom Agencije za upravljanje državnom imovinom, županijske skupštine, Gradske skupštine Grada Zagreba, odnosno gradskoga ili općinskoga vijeća.

(6) Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Agencija za upravljanje državnom imovinom, župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik, odnosno od njih ovlašteno tijelo, a za pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(7) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

(8) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(9) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

(10) Odredbe ovoga članka odnose se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave i druge pravne osobe imaju pravo raspolaganja ili korištenja.

V. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE, ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA, GRADOVA I OPĆINA

Članak 33.

(1) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(2) Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Agencija za upravljanje državnom imovinom, a koji će se javno objaviti.

(3) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje Agenciji za upravljanje državnom imovinom.

(4) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(5) Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s odlukama koje će donijeti predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog gradonačelnika Grada Zagreba, odnosno župana, gradonačelnika ili općinskog načelnika, utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba, odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(6) Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe iz stavka 4. i 5. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, tijelu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave određenom propisom o ustrojstvu lokalne i područne (regionalne) samouprave.

(7) Iznimno od odredbe stavka 1. i 4. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, prema ovom Zakonu, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

– prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

– kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

– morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

(8) Iznimno od odredbe stavka 4. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

(9) Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 8. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 40.

 (1) Prihod od upravljanja poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske (kupoprodajna cijena, zakupnina i dr.) prihod je državnog proračuna Republike Hrvatske.

(2) Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo na naknadu za upravljanje poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske, a iznos naknade određuje uredbom Vlada Republike Hrvatske.

**VI. PRIJEDLOZI STRUČNE JAVNOSTI**

Članak 1. Nacrta:

U članku 6. mijenja se stavak 3. i glasi:

“(3)Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupodavac može sadašnjem zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od 5 godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za njegove potrebe.

(4) Zakupac je dužan u roku od 30 dana prije isteka ugovora o zakupu obavijestiti zakupodavca prihvaća li ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu.“.

U odnosu na predloženi stavak 5. predlaže se ne ograničavati zakupodavca na način da u javnom natječaju, ako dosadašnji zakupnik ne prihvati sklapanje novog ugovora o zakupu, ne smije tražiti zakupninu veću od one koju je imao bivši zakupnik.

Predlaže se odredbu članka 5. u prijelaznim i završnim odredbama Nacrta preformulirati tako da glasi:

“(1) Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, uključivo poslovne prostore koje je na upravljanje preuzeo od drugih tijela državne uprave, Državni ured za upravljanje državnom imovinom može u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme, ne dulje od 5 godina.

- zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu sklopljen s Republikom Hrvatskom putem javnog natječaja, a nije mu bilo ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu sukladno odredbi članka 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11.), ako je u potpunosti ispunio obveze iz tog ugovora i sve obveze s osnova korištenja poslovnog prostora do dana sklapanja novog ugovora o zakupu.

(2) Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi Državni ured za upravljanje državnom imovinom može u roku od 30 dana od isteka rokova iz članka 41. stavak 2. i 3. Zakona o naknadi, zakupniku koji u potpunosti ispunjava obveze iz ranijeg ugovora o zakupu,ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme- ne dulje od pet godina, pod uvjetom da protiv zakupnika nije u tijeku postupak za iseljenje i predaju u posjed.

(3) Zakupnik koji u roku od najkasnije 30 dana od zaprimanja pisane ponude iz stavka 1. i 2. ovog članka, ponudu ne prihvati, dužan je iseliti iz poslovnog prostora i predati ga slobodnog od osoba i stvari Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.

(4) briše se.“