



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Labin, 2019.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 33. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine” broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 31. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09., 9/10. - lektoriran tekst, 8/13., 3/16. i 2/18.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici _____ 2019. godine donijelo je

O D L U K U

o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina sadašnjem zakupniku.

Pod prodajom poslovnog prostora u smislu ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru kao i prodaja neetažiranog dijela zgrade koji predstavlja poslovni prostor.

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom u smislu ove Odluke podrazumijevaju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke podrazumijeva se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Labinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

II. OVLAŠTENICI PRAVA NA KUPNJU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 4.

Pravo na kupnju poslovnog prostora, pod uvjetima iz ove Odluke, može ostvariti sadašnji zakupnik uz uvjet da:

- uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu,
- uredno izvršava druge financijske obveze prema Gradu Labinu.

Članak 5.

Iznimno od odredbe članka 4. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u trajanju kraćem od 5 godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj i jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s jedinicom lokalne i 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 za poslovni prostor koji se prodaje 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 na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, 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.

Članak 6.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili je na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 7.

Na popis poslovnih prostora jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni gradova i općina,
2. ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
3. nalaze se u razizemlju,
4. čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

III. UVJETI KUPOPRODAJE

Članak 8.

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru

vlasnika poslovnog prostora, ne starijoj od 6 mjeseci od dana donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Procijenjena vrijednost je početna kupoprodajna cijena.

Članak 9.

Iznimno od odredbe članka 8. stavka 1. ove Odluke, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika odnosno korisnika, priznaju najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Članak 10.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Labina obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

IV. POSTUPAK KUPOPRODAJE

Članak 11.

Popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje, sukladno ovoj Odluci, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Labina posebnom odlukom, na prijedlog Gradonačelnika Grada Labina. Popis poslovnih prostora mora sadržavati: podatke iz zemljišne knjige o pravnom stanju poslovnog prostora kao posebnog dijela nekretnine, adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, naznaku namjene poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika ili sadašnjeg korisnika, površinu, kupoprodajnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika ukoliko ista postoje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se u „Službenim novinama Grada Labina“, na oglasnoj ploči Grada Labina i službenoj web stranici Grada Labina (www.labin.hr), a u dnevnom tisku izdat će se obavijest da je popis sastavljen i mjesto gdje je objavljen.

Članak 12.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu Labinu u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora iz članka 11. ove Odluke.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju mora sadržavati:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB), presliku osobne iskaznice (ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba), odnosno izvadak iz odgovarajućeg registra (ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba),

- dokaze da ostvaruje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke,
- redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije Grada Labina o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Labinu,
- izjavu podnositelja zahtjeva za kupnju, ovjerenu kod javnog bilježnika i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) ovjeren po ovlaštenoj osobi, kojima se dokazuje da su podmirene obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da je upoznat sa uvjetima prodaje poslovnog prostora i da iste prihvaća,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
- dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 10% kupoprodajne cijene,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste. Nakon provedenog postupka, uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu.

Članak 13.

Postupak otvaranja i pregleda zahtjeva za kupnju poslovnog prostora provodi Povjerenstva za provedbu natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Labina u roku 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva u pisarnicu Grada Labina. O tijeku sjednice Povjerenstva vodi se zapisnik. Po izvršenom pregledu zahtjeva, Povjerenstvo utvrđuje da li je potrebno zatražiti od podnositelja zahtjeva nadopunu zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da nadopuni Zahtjev u roku ne dužem od 30 dana.

Ukoliko je zahtjev potpun, Povjerenstvo podnosi Prijedlog Odluke Gradonačelniku Grada Labina odnosno Gradskom vijeću Grada Labina radi donošenja Odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora u roku 30 dana od pregleda zahtjeva.

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora donosi Gradonačelnik Grada Labina odnosno Gradsko vijeće Grada Labina ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, a u odnosu na odredbe članka 48. stavka 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 14.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 13. Ove Odluke, Gradonačelnik Grada Labina i kupac sklopit će ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Članak 15.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Sredstva od prodaje poslovnih prostora prihod su Proračuna Grada Labina.

Članak 17.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora (Službene novine Grada Labina broj 15/15.).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Labina“.

PREDSJEDNICA

Gradskog vijeća

Eni Modrušan

OBRAZLOŽENJE

1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Statut Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09., 9/10. - lektorirani tekst, 8/13., 3/16. i 2/18.)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 112/18) koji je stupio na snagu 22. prosinca 2018. godine, bitnije su izmijenjene odredbe o kupoprodaji poslovnih prostora, posebice glede ovlaštenika prava na kupnju poslovnih prostora te uvjeta pod kojima se poslovni prostori u vlasništvu jedinica lokalne samouprave smiju prodavati. Obzirom na navedeno, valjalo je pristupiti izradi i donošenju nove Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora Grada Labina radi usklađenja s citiranim zakonom.

Sadašnji korisnik poslovnog prostora- korisnik koji nema sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Labinom i koji obavlja u prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojeg se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina, temeljem Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora više ne može ostvariti pravo na kupnju poslovnog prostora pod uvjetima kao i sadašnji zakupnik poslovnog prostora i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu u trajanju kraćem od 5 godina pod posebnim uvjetima.

Izmjenama i dopunama Zakona propisani su kriteriji za određivanje popisa poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave koji će se izložiti prodaji te se na taj način osiguralo da najvrjedniji poslovni prostori ne idu na prodaju bez javnog natječaja.

Izraz tržišna vrijednost poslovnog prostora mijenja se izrazom procijenjena vrijednost, jer sudski vještaci izračunavaju i daju procijenjenu vrijednost, a ne tržišnu vrijednost.

Bitnija izmjena odnosi se na način isplate kupoprodajne cijene, obzirom da se sada kupoprodajna cijena mora isplatiti isključivo jednokratno, odnosno nije više omogućena obročna isplata kupoprodajne cijene za poslovne prostore u vlasništvu Grada.

Odredbe Odluke uređuju način provođenja postupka kupoprodaje poslovnih prostora, od bitnih sastojka Odluke o popisu poslovnih prostora koji se izlažu prodaji, načina podnošenja zahtjeva za kupnju, načina isplate kupoprodajne cijene te iznosa jamčevine pri podnošenju zahtjeva za kupnju.

Slijedom navedenog, a radi usklađenja s Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, predlaže se donošenje ove Odluke.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu.

Prijedlog izradila:

Tijana Celija, v.r.

Pročelnik

Donald Blašković, v.r.