



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradonačelnik

Labin, 13. rujna 2021.

GRADSKO VIJEĆE GRADA LABINA
n/r predsjednici ENI MODRUŠAN

Poštovani,

temeljem članka 51. stavka 3. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“, broj 9/09., 9/10. – lektoriran tekst, 8/13, 3/16., 2/18., 5/19. – pročišćeni tekst, 2/20. i 1/21.), prosjeđujem Gradskom vijeću Grada Labina utvrđeni prijedlog Odluke o popisu poslovnih prostora koji se izlažu prodaji.

Za izvjestitelja koji će sudjelovati u radu Gradskog vijeća i njegovih radnih tijela određujem Danijela Žužića, pročelnika Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom.

GRADONAČELNIK

Valter Glavičić, v.r.

DOSTAVITI:

1. Gradsko vijeće
2. Arhiva



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN
Gradsko vijeće

PRIJEDLOG

KLASA: 021-05/21-01/
URBROJ: 2144/01-01-21-1
Labin, _____ 2021.

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. - lektorirani tekst, 8/13., 3/16., 2/18., 5/19.- pročišćeni tekst, 2/20., 1/21.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici _____ 2021. godine donijelo je

ODLUKU
o popisu poslovnih prostora koji se izlažu prodaji

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuje se popis poslovnih prostora koje Grad Labin izlaže prodaji, kako slijedi:

Red. broj	Adresa	Površina m ²	Podaci iz zemljišnih knjiga	Namjena	Sadašnji zakupnik	Procijenjena vrijednost u kunama
1.	Giuseppine Martinuzzi 15, Labin	38,00	k.č. br. 379/1 ULICA G. MARTINUZZI 15, 315 m ² , z.k.ul. 1433, k.o. Labin- Presika i to: 2.suvlasnički dio: 1/12 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine: poslovni prostor u Labinu, Giuseppina Martinuzzi 15, u prizemlju lijevo, ukupne površine 38,00 m ² , koji se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora.	ateljé-galerija	ANESSA ALAGIĆ NEGRI, OIB: 16185824772, Reburici 56, Brgod, Raša	204.000,00 kuna

Sadašnji zakupnik poslovnog prostora opisanog pod rednim brojem 1. ovog članka nije izvršio ulaganja ni preinake u poslovnom prostoru.

Poslovni prostor pod rednim brojem 1. prodaje se po procijenjenoj vrijednosti, određenoj temeljem Procjemenog elaborata tržišne vrijednosti poslovnog prostora, od 09. kolovoza 2021., izrađenog po g. Anti Bandiću, stalnom sudskom vještaku za područje graditeljstva- arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina- procjena, dioba i etažiranje, ovlaštenom temeljem Rješenja Županijskog suda u Puli- Pola, broj 4 Su-21/09, od 11. ožujka 2021. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, broj 4- Su- 8/17-2, od 29. prosinca 2020.

OVLAŠTENICI PRAVA NA KUPNJU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Pravo na kupnju poslovnog prostora, pod uvjetima propisanim člankom 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11, 64/15, 112/18.), može ostvariti:

A) sadašnji zakupnik (zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina) koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Labinom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Labinu

B) iznimno od točke A, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Labinom, u trajanju kraćem od pet 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 Gradom Labinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Labinom, 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 je morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Gradom Labinom, 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.

UVJETI KUPOPRODAJE

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor prodaje se u viđenom stanju te Grad Labin ne odgovara za vidljive niti za eventualne skrivene materijalne nedostatke stvari.
- (2) Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora u vlasništvu Grada Labina obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.
- (3) Rok isplate kupoprodajne cijene je 30 (trideset) dana od dana sklapanja ugovora.
- (4) Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

POSTUPAK KUPOPRODAJE

Članak 4.

- (1) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se pismeno u zatvorenoj omotnici sa naznakom "PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA- NE OTVARATI " i predaje se:
 - neposredno u pisarnicu Grada Labina, u uredovno radno vrijeme ili
 - poštom, preporučenom pošiljkom, na adresu: Grad Labin, Upravni odjel za komunalno gospodarstvo i upravljanje imovinom, Titov trg 11, 52220 Labin.
- (2) Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora.
- (3) Zahtjev za kupnju mora sadržavati:
 - a) 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);
 - b) dokaz o korištenju poslovnog prostora za koji se podnosi zahtjev u neprekidnom trajanju od najmanje 5 godina;
 - c) redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju;
 - d) izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene;
 - e) potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno 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;
 - g) potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije Grada Labina o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Labinu;

i) 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 sve obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima;

j) javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika da je upoznat sa uvjetima prodaje poslovnog prostora i da iste prihvaća;

k) 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;

l) dokaz o uplati jamčevine u iznosu od 10% kupoprodajne cijene. Jamčevina se uplaćuje u korist računa Grada Labina – Proračun – broj: HR4523400091822200000 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d. – Model: HR68 – Poziv na broj odobrenja: 7757 - OIB podnositelja zahtjeva. Uplaćeni polog uračunati će se u prodajnu cijenu.

m) broj računa podnositelja zahtjeva za povrat jamčevine. Podnositelju zahtjeva koji ne uspije uplaćena jamčevina će se vratiti u roku od 15 dana od dana donošenja odluke po ovom pozivu.

(4) Izjave navedene u čl. 4 st. 3. i), čl. 4. st. 3. j) i čl. 4. st. 3. k), koje je potrebno ovjeriti kod javnog bilježnika, mogu se objediniti u jednu izjavu.

(5) Postupak otvaranja i pregleda zahtjeva provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja za prodaju nekretnina u vlasništvu Grada Labina.

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

(7) Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i prihvaćenih zahtjeva za kupnju, donosi Gradsko vijeće Grada Labina ili Gradonačelnik Grada Labina ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, a u odnosu na odredbe članka 48. stavak 2. Zakona 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) kojom je propisano da Gradonačelnik može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom.

(8) Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz prethodnog stavka, Gradonačelnik Grada Labina i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 5.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodavat će se sukladno uvjetima i postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i Odluci o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 4/19.).

Članak 6.

Stupanjem na snagu ove Odluke, ista će se objaviti na Oglasnoj ploči Grada Labina i na službenoj web stranici Grada Labina (www.labin.hr), a u dnevnom tisku objavit će se obavijest da je popis sastavljen i mjesto gdje je objavljen.

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmi dan 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., 2/18., 5/19.- pročišćeni tekst, 2/20., 1/21.)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.)
- Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 4/19.)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Člankom 33. stavkom 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te člankom 4. i 5. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina određeno je da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može prodati sadašnjem zakupniku (zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina), 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 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 utvrđuje predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

Člankom 33. stavkom 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da na popis poslovnih prostora koji se izlažu prodaji jedinice lokalne 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.

Poslovni prostor koji je popisao u ovoj Odluci nalazi se u petoj (V) položajnoj zoni Grada Labina i vrijednost zakupnine za 15 godina je manja (314,50 kuna (sa uključenim PDV-om) iznosi mjesečna zakupnina, 56.610,00 kuna (sa uključenim PDV-om) iznosi petnaestogodišnja zakupnina) od procijenjene vrijednosti nekretnine (204.000,00 kuna).

Člankom 19. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina propisano je da 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.

ANESSA ALAGIĆ NEGRI, OIB: 16185824772, Reburici 56, Brgod, Raša je sadašnji zakupnik predmetnog poslovnog prostora navedenog pod točkom 1. ove Odluke neprekidno dulje od 5 godina. Ista je sadašnji zakupnik temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora, KLASA: 372-01/20-01/292, URBROJ: 2144/01-04-21-4, od 03. veljače 2021. Dakle, Anessa Alagić Negri je sadašnji zakupnik u smislu članka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, obzirom da ista ima sklopljen ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora i u tom poslovnom prostoru obavlja dopuštenu djelatnost- atelje- galerija, i to neprekidno dulje od 5 godina.

G. Ante Bandić, stalni sudski vještak za područje graditeljstva- arhitekture, urbanizma, vlasničkih odnosa, nekretnina- procjena, dioba i etažiranje, ovlašten temeljem Rješenja Županijskog suda u Puli- Pola, broj 4 Su-21/09, od 11. ožujka 2021. godine i Rješenja Trgovačkog suda u Pazinu, broj 4- Su- 8/17-2, od 29. prosinca 2020. Izradio je Procjembeni elaborate vrijednosti poslovnog prostora, kojim je utvrđeno da je tržišna vrijednost poslovnog prostora 204.000,00 kuna.

S obzirom na sve navedeno, predlaže se donošenje predmetne Odluke.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu.

GRADONAČELNIK

Valter Glavičić, v.r.

Prijedlog izradila: Tijana Celija, v.r.
Pročelnik: Danijel Žužić, v.r.