



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD LABIN**  
**Gradsko vijeće**

**PRIJEDLOG**

KLASA:  
URBROJ: 2144-01-01-15-1  
Labin, 2015.

Na temelju odredbe članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.) i članka 31. Statuta Grada Labina ("Službene novine Grada Labina" broj 9/09. i 9/10. – lektorirani tekst i 8/13.), Gradsko vijeće Grada Labina, na sjednici \_\_\_\_\_ 2015. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **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 odnosno sadašnjem korisniku.

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 poslovnoga 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.

##### **Članak 4.**

Pod sadašnjim korisnikom u smislu ove Odluke podrazumijeva se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Labinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

## **II. OVLAŠTENICI PRAVA NA KUPNJU POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 5.**

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 6.**

Iznimno od odredbe članka 4. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Labinom u trajanju kraćem od 5 godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Labinu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 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 5 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 5 godina.

### **Članak 7.**

Pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i sadašnji korisnik 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, uz uvjet da je za cijelo razdoblje korištenja toga prostora plaćao Gradu Labinu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora, koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu Labinu naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

### **Članak 8.**

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.

## **III. UVJETI KUPOPRODAJE**

### **Članak 9.**

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni i u skladu sa uvjetima iz ove Odluke.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada Labina.

#### **Članak 10.**

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. ove Odluke, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku 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, odnosno sadašnjem korisniku 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 11.**

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se cijena poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

#### **Članak 12.**

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 5 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 10. stavka 1. ove Odluke.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu kupac je dužan kao jamstvo naplate ugovora, prije sklapanja ugovora, dostaviti običnu zadužnicu u visini ugovorene cijene poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Grad Labin je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice i ugovorene kamate, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Ugovor će se smatrati raskinutim u slučaju neplaćanja 3 uzastopna obroka.

#### **Članak 13.**

Kupljeni poslovni prostor kupac ne može prodati niti na drugi način otuđiti u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji o čemu se stavlja zabilježba u zemljišne knjige.

Grad Labin kao prodavatelj pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji o čemu se stavlja zabilježba u zemljišne knjige.

U slučaju obročne otplate, a radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Grada Labina upisuje se založno pravo radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje.

#### **IV. POSTUPAK KUPOPRODAJE**

##### **Članak 14.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se Upravnom odjelu za prostorno uređenje zaštitu okoliša i gradnju, neposredno u pisarnicu Grada Labina, u uredovno radno vrijeme ili poštom, preporučenom pošiljkom, na adresu: Grad Labin, Upravni odjel za prostorno uređenje zaštitu okoliša i gradnju, Titov trg 11, 52220 Labin.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora iz članka 19. 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,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima, uz naznaku roka otplate koji ne može biti dulji od 5. godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje,
- 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 nadležnog županijskog tijela o podmirenju obveza za čiju naplatu je nadležna županija, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obaveze, 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 utvrđene u članku 13. ove Odluke 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.

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

Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

#### **Članak 15.**

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).

#### **Članak 16.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 15. Ove Odluke Gradonačelnik Grada Labina i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### **Članak 17.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, između ostalog, sadrži:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- odredbu kojom Grad Labina, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje u korist Grada Labina,
- ako se radi o obročnoj otplati, izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Grada Labina upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje.

#### **Članak 18.**

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

#### **Članak 19.**

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](http://www.labin.hr)), a u dnevnom tisku dat će se obavijest da je popis sastavljen i mjesto gdje je objavljen.

#### **IV. ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 20.**

Grad Labin je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

##### **Članak 21.**

Sredstva od prodaje poslovnih prostora prihod su Proračuna Grada Labina.

##### **Članak 22.**

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

**PREDSJEDNIK**  
Gradskog vijeća

Valter Poropat

# **O B R A Z L O Ž E N J E**

## **uz Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina**

### **I. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE**

Zakonska osnova za donošenje Odluke o prodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina nalazi se u članku 42. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15.) kojim je dana mogućnost kupoprodaje poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku poslovnoga prostora, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i odlukom tijela jedinice lokalne samouprave.

### **II. OBRAZLOŽENJE PRIJEDLOGA ODLUKE**

Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11. i 64/15. – u nastavku: Zakon) omogućuje se sadašnjim zakupnicima odnosno korisnicima poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina (koji uredno izvršavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te uz dodatni uvjet petogodišnjeg korištenja toga prostora i uz propisane iznimke) kupnja tih prostora uz uvjete i u postupku propisanim citiranim Zakonom, uredbom Vlade Republike Hrvatske, odnosno odlukama jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu navedenih javnopravnih tijela propisana je kao mogućnost a ne obveza te je dispozicija tih tijela da sačine popis poslovnih prostora (uz obavezu javne objave istoga) koji će biti predmetom kupoprodaje. Taj se popis donosi sukcesivno ovisno o utvrđenju vlasničko pravnog statusa i drugih pravnih utvrđenja vezanih uz konkretni poslovni prostor.

Da bi se mogla provesti prodaja poslovnih prostora u zakupu sukladno uvjetima iz citiranog Zakona jedinice lokalne samouprave moraju donijeti svoje opće akte kojima će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora, a temeljem njih popis poslovnih prostora koji će se izložiti prodaji. U naravi taj popis predstavlja poziv za dostavu ponude za kupnju određenog poslovnog prostora neposrednom pogodbom pod uvjetima i na način propisan Zakonom i odlukom jedinice lokalne samouprave, a koji sadrži sve relevantne podatke bitne za prodaju tog poslovnog prostora.

Predloženom Odlukom utvrđuju se ovlaštenici prava na kupnju poslovnog prostora, uvjeti kupoprodaje, postupak kupoprodaje i donošenje popisa poslovnih prostora koji će se izložiti prodaji. Sve su to uvjeti koji su sadržani i u samom Zakonu.

### **III. POSLJEDICE DONOŠENJA ODLUKE O PRODAJI POSLOVNIH PROSTORA**

Donošenjem Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Labina omogućava se sadašnjim zakupnicima (i korisnicima) da bez javnog natječaja otkupe poslovni prostor u kojem obavljaju dopuštenu djelatnost te da sami izaberu način plaćanja cijene (odmah u cijelosti ili obročno). Naravno, kupnju će moći ostvariti oni ovlaštenici prava na kupnju koji udovoljavaju odredbama ove Odluke, a kupnju mogu ostvariti pod uvjetima iz ove Odluke, i to samo onih poslovnih prostora koji budu navedeni u Popisu poslovnih prostora za prodaju, kojeg donosi Gradsko vijeće .

Sukladno objavljenom Popisu poslovnih prostora za prodaju, ako ovlaštenici prava ne podnesu zahtjev za kupnju u roku od 90 dana, gube to pravo prema odredbama ove Odluke i Zakona. Uбудuće se takav pojedini poslovni prostor može prodati samo putem javnog natječaja po tržišnoj cijeni.

#### IV. FINACIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU OVE ODLUKE

Za provedbu ove Odluke potrebno je osigurati financijska sredstva za plaćanje naknade sudskim vještacima za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti poslovnih prostora koji su predmet prodaje kao i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika.

Na temelju svega naprijed navedenog utvrđen je prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Labina te se isti dostavlja Gradskom vijeću na donošenje.

**GRADONAČELNIK**

Tulio Demetlika

**Nacrt prijedloga izradili:**

Upravni odjel za komunalne djelatnosti  
Upravni odjel za prostorno uređenje,  
zaštitu okoliša i gradnju