

# GRAD LABINA

## AKTI VIJEĆA

### 18.

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 26. ožujka 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](http://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 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,

- 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“.

## GRADSKO VIJEĆE GRADA LABINA

KLASA: 021-05/19-01/30  
URBROJ: 2144/01-01-19-1  
Labin, 26. ožujka 2019.

**PREDSJEDNICA**  
Gradskog vijeća

Eni Modrušan, v.r.

### 19.

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15. – pročišćeni tekst, 94/17.), članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“, 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15. i 123/17.) i članka 31. točka 6. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“, broj 9/09., 9/10. – lektorirani tekst, 8/13., 3/16. i 2/18.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici 26. ožujka 2019. godine, donijelo je

### **ODLUKU** **o prodaji nekretnina**

#### I.

Izlažu se prodaji putem javnog natječaja prikupljanjem pismenih ponuda nekretnine u vlasništvu Grada Labina i to:

- **k.č. 747/3** (površine 34 m<sup>2</sup>) upisana u **zk.ul. 2 k.o. Novi Labin**
- **dio k.č. 287/7** (u površini od 568 m<sup>2</sup>) upisana u **zk.ul. 557 k.o. Novi Labin**
- **dio k.č. 746/1** (u površini od 331 m<sup>2</sup>) upisana u **zk.ul. 2 k.o. Novi Labin**
- **dio k.č. 746/2** (u površini od 93 m<sup>2</sup>) upisana u **zk.ul. 2 k.o. Novi Labin**
- **dio k.č. 750/38** (u površini od 1008 m<sup>2</sup>) upisana u **zk.ul. 120 k.o. Novi Labin**

**Nekretnine se prodaju isključivo zajedno** jer iste čine dio građevne čestice formirane sukladno Lokacijskoj dozvoli Upravnog odjela za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i izdavanje akata za gradnju Grada Labina, Odsjeka za prostorno uređenje i izdavanje akata za gradnju KLASA: UP/I-350-05/18-01/000010, URBROJ: 2144/01-05/2-18-0005 od 14. prosinca 2018. godine.

Nekretnine se prodaju po **početnoj cijeni od sveukupno 1.117.900,00 kuna** (slovima: jedanmilijunstošesedamnaesttisućadevetstokuna).

Početna cijena nekretnina predstavlja procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina koju je utvrdio stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina – Ante Bandić, ing.građ., u Procjembenom elaboratu tržišne vrijednosti nekretnina, od 22. siječnja 2019. godine.

