



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
 GRAD PAZIN
Gradonačelnica

KLASA: 940-01/26-01/83
URBROJ: 2163-01-01/01-26-3
Pazin, 23. lipnja 2026.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA
n/r Predsjednice

Predmet: Odluka o utvrđivanju popisa poslovnih prostora u
vlasništvu Grada Pazina koji su predmet kupoprodaje.

Na temelju članka 35. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj
8/26.), Gradonačelnica Grada Pazina dana 23. lipnja 2026. godine, donosi

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se nacrt Odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina koji su predmet kupoprodaje u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 940-01/26-01/83, URBROJ: 2163-01-04/03-26-2 od 12. svibnja 2026. godine.

2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina koji su predmet kupoprodaje i upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i donošenje.

3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagat će Martina Brajković Mrak, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.

Prilog: - Odluka,
- Obrazloženje.

Dostaviti:

1. Predsjednici Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove,
3. Pismohrana –ovdje.



Prijedlog 23. lipnja 2026.

Na temelju članka 33. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.), članka 3. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 4/25.) i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 8/26.), Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj _____ 2026. godine donosi

O D L U K U
o utvrđivanju popisa poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina
koji su predmet kupoprodaje

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuje popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima.

Članak 2.

Popis poslovnih prostora iz članka 1. ove Odluke utvrđuje se kako slijedi:

	OPIS POSLOVNOG PROSTORA	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	POVRŠINA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (EUR)	VISINA JAMČEVINE (EUR)	ZAKUPNIK
1.	Poslovni prostor (trgovina) u prizemlju stambeno-poslovne zgrade, etaža E-1; sastoji se od dvije poslovne prostorije, tri sanitarna čvora i hodnika	Prilaz Kaštelu 1. i 3., Pazin	suvlasnički udio od 4172/46813 dijela k. č. broj 11665/1 zk. ul. 54508 (za Katastar k. č. broj 1684/1) K. O. Pazin	41,89 m ² (tlocrtna) 41,72 m ² (korisna)	53.900,00	5.390,00	Taste Istria j. d. o. o. Pazin (OIB 85758043138), Prilaz Kaštelu 3,
2.	Neetažirani poslovni prostor (ured) u prizemlju stambeno-poslovne zgrade; sastoji se od jedne poslovne prostorije i jednog sanitarnog čvora	Pristava 8, Pazin	k.č. 33/1 zgr., zk. ul. 202; k.č. 33/2 zgr., zk. ul. 3332; k.č. 34/1 zgr., zk. ul. 117, K.O. Pazin (Za katastar k.č. 2464/1 i 2464/2 K.O. Pazin)	14,88 m ²	17.300,00	1.730,00	Emmerre d.o.o. Pazin (OIB 61275334294), Pristava 8.

Članak 3.

Popis poslovnih prostora objavit će se na mrežnoj stranici Grada Pazina (www.pazin.hr) i oglasnoj ploči Grada Pazina.

Članak 4.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u „Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi“.

KLASA:
URBROJ:
Pazin,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA

Predsjednica
Gradskog vijeća
Jadranka Mrak

Obrazloženje

I. PRAVNI TEMELJ

Člankom 33. stavkom 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) – dalje: Zakon, propisano je da se poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava 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, u skladu s odredbama posebnog propisa kojim se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Na popis poslovnih prostora iz članka 33. stavka 4. Zakona, 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.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 33. Zakona smatra se zakupnik poslovnoga 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.

Člankom 33. stavkom 6. Zakona propisano je da se zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave osobe podnosi 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.

Popis poslovnih prostora objavit će se na mrežnoj stranici Grada Pazina www.pazin.hr i oglasnoj ploči Grada Pazina, a sadržav istog, kao i sadržaj i obavezni prilozi zahtjeva za kupnju poslovnog prostora utvrdit će se sukladno članku 3. i 6. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 4/25.).

II. OBRAZLOŽENJE

Predmetom ove Odluke su sljedeći poslovni prostori:

1. Poslovni prostor (trgovina) u prizemlju stambeno poslovne zgrade na adresi Prilaz Kaštelu 1 i 3. u Pazinu, etaža E-1, ukupne tlocrtne površine 41,89 m², ukupne korisne površine: 41,72 m², suvlasnički udio od 4172/46813 k. č. broj 11665/1 upisane u zk. uložak broj 54508 kao vlasništvo Grada Pazina. (za Katastar k. č. broj 1684/1 K. O. Pazin). Prostor se sastoji od dvije (2) poslovne prostorije, tri (3) sanitarna čvora i hodnika. Poslovni prostor u zakupu je Taste Istria j. d. o. o. Pazin (OIB 85758043138), Prilaz Kaštelu 3. Kupoprodajna cijena za poslovni prostor utvrđena je procjenom ovlaštenog sudskog vještaka i iznosi 53.900,00 Eura. Jamčevina iznosi 10 % kupoprodajne cijene nekretnine.

2. Neetažirani poslovni prostor (ured) u prizemlju stambeno poslovne zgrade na adresi Pristava 8, Pazin izgrađen na k. č. broj 33/1 zgr. upisane u zk. uložak broj 202 za K. O. Pazin, k. č. broj 33/2 zgr. upisane u zk. uložak broj 3332 za K. O. Pazin i k. č. broj 34/1 zgr. upisane u zk. uložak broj 117 za K. O. Pazin (za katastar k. č. broj 2464/1 i 2464/2 K. O. Pazin), sve kao vlasništvo Grada Pazina, ukupne tlocrtne površine 14,88 m². Prostor se sastoji od jedne (1) poslovne prostorije i jednog (1) sanitarnog čvora. Poslovni prostor u zakupu je Emmerre d.o.o. Pazin (OIB 61275334294), Pristava 8. Kupoprodajna cijena za poslovni prostor utvrđena je procjenom ovlaštenog sudskog vještaka i iznosi 17.300,00 Eura.

Jamčevina iznosi 10 % kupoprodajne cijene nekretnine. Procjembeni elaborati kojima je utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina pregledani su na Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Pazina koje je na iste svojim podneskom KLASA: 364-01/23-01/10, URBROJ: 2163-01-07/03-26-113 od 17. veljače 2026. godine dalo pozitivno mišljenje.

Uvidom u sklopljene Ugovore o zakupu za predmetne nekretnine utvrđuje se da je Taste Istria j. d. o. o. Pazin (OIB 85758043138), Prilaz Kaštelu 3, u neprekidnom zakupu poslovnog prostora iz točke 1. ovog prijedloga Odluke počevši od 02. svibnja 2018. godine, dok je ranije počevši od 01. rujna 2017. godine, do navedenog datuma isti bio u zakupu Andrije Aćimovića, osnivača istoga društva, te da za navedeno plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 79,63 Eura (600,00 kuna), što do zaključno sa svibnjem 2026. godine iznosi sveukupno 8.361,15 Eura. Emmerre d.o.o. Pazin (OIB 61275334294), Pristava 8, u neprekidnom je posjedu poslovnog prostora iz točke 2. ovoga prijedloga Odluke počevši od 01. rujna 2012. godine, te za navedeno plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 41,14 Eura/mjesečno (310,00 kuna), što za period od sklapanja ugovora do kraja svibnja 2026. godine iznosi sveukupno 6.788,10 Eura.

Člankom 26. Odluke o davanju poslovnih prostora u zakup („Službene novine Grada Pazina“ broj 4/25.) ovisno o pogodnostima položaja koje ima poslovni prostor utvrđuju se zone Grada Pazina, na način da prva zona obuhvaća poslovne prostore koji se nalaze u ulicama 25. rujna, Dinka Trinajstića, Bože Milanovića i Prolaz Jože Šurana, slijedom čega se utvrđuje da se poslovni prostori koji su predmetom ovog prijedloga Odluke ne nalaze unutar iste.

Iz naprijed navedenog vidljivo je da oba zakupca ispunjavaju uvjet da se nalaze u zakupu navedenih prostora duže od pet godina, da se prostori ne nalaze u prvoj zoni, te da ostvarena zakupnina za period zakupa, nije niti bi bila veća od procijenjene vrijednosti istih kada bi se ista preračunala na period od petnaest godina.

Člankom 38. Zakona propisano je da odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave donosi Gradska skupština Grada Zagreba odnosno predstavničko tijelo jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave ili gradonačelnik Grada Zagreba, župan, gradonačelnik odnosno općinski načelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Po proteku roka za podnošenje zahtjeva za kupnju, budući se radi o pojedinačnom iznosu kupoprodajne cijene, koji je manji od 70.211,11 Eura, odluku o kupoprodaji predmetnih poslovnih prostora donijet će Gradonačelnica Grada Pazina.

III. FINACIJSKA SREDSTVA

Za potrebe provedbe ove Odluke nije potrebno angažirati dodatna financijska sredstva.

Upravni odjel za opću upravu
i imovinsko pravne poslove