



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD PAZIN**  
**Gradonačelnik**

KLASA: 363-01/19-01/25  
URBROJ: 2163/01-01-01-19-5  
Pazin, 10. rujna 2019.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA**  
**n/r predsjednika**

Predmet: Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora  
u vlasništvu Grada Pazina.

Na temelju članka 34. stavka 1. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.), Gradonačelnik Grada Pazina dana 10. rujna 2019. godine, donosi

**ZAKLJUČAK**

1. Prihvaća se nacrt Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina u tekstu kako je to predložio Upravni odjel za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo svojim dopisom KLASA: 363-01/19-01/25, URBROJ: 2163/01-07-12-19-4 od 9. rujna 2019. godine.
2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina i upućuje predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina na razmatranje i usvajanje.
3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagat će Elvis Kliman, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,  
- Obrazloženje.

Dostaviti:

1. Predsjedniku Gradskog vijeća Grada Pazina,
2. Upravnom odjelu za komunalni sustav,  
prostorno uređenje i graditeljstvo,
3. Arhiva – ovdje.



**Prijedlog 10. rujna 2019.**

Na temelju odredbe članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18.), Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ 2019. godine, donijelo je

**ODLUKU  
o kupoprodaji poslovnih prostora  
u vlasništvu Grada Pazina**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina sadašnjem zakupniku, bez provođenja javnog natječaja.

Pod prodajom poslovnog prostora u smislu ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela zgrade odnosno prodaja neetažiranog dijela zgrade koji predstavlja poslovni prostor, knjižnog ili izvanknjižnog vlasništva.

**Članak 2.**

Poslovni prostori u smislu ove Odluke su poslovne zgrade, poslovne prostorije, garaže i garažna mjesta.

**Članak 3.**

Sadašnji zakupnik u smislu ove Odluke je zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Pazinom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

**Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Pazina može se prodati sadašnjem zakupniku koji:

- ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Pazinom,
- uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Pazinu,
- koristi poslovni prostor bez prekida najmanje 5 godina.

**Članak 5.**

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

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Pazinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Pazinom 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 računava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom i Gradom Pazinom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, u skladu s posebnim propisima, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

**Članak 6.**

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

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, Gradu Pazinu, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je u skladu s posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### **Članak 7.**

Poslovni prostori, u skladu s ovom Odlukom, prodaju se na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje utvrđuje Gradsko vijeće Grada Pazina na prijedlog gradonačelnika Grada Pazina.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje sadržava: adresu poslovnog prostora, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika, površinu, oznaku katastarske čestice, naznaku vrste vlasništva.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavljuje se u „Službenim novinama Grada Pazina“ i na mrežnoj stranici Grada Pazina ([www.pazin.hr](http://www.pazin.hr)).

#### **Članak 8.**

Na popis poslovnih prostora Grad Pazin neće uvrstiti poslovne prostore koji ne mogu biti predmet prodaje u skladu sa zakonom kojim je reguliran zakup i kupoprodaja poslovnog prostora.

#### **Članak 9.**

Poslovni prostori koji se prodaju u skladu s ovom Odlukom, prodaju se po procijenjenoj vrijednosti.

#### **Članak 10.**

Iznimno od odredbe članka 9. ove Odluke, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora, za koje je Grad Pazin dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada Pazina, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad Pazin priznao u obliku smanjene zakupnine.

#### **Članak 11.**

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj koji je tako određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru Grada Pazina.

#### **Članak 12.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora, osobe iz članka 4. i 5. ove Odluke, podnose Upravnom odjelu za komunalni sustav, prostorno uređenje i graditeljstvo u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Rok iz prethodnog stavka je prekluzivan.

#### **Članak 13.**

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, donosi Gradsko vijeće Grada Pazina odnosno gradonačelnik Grada Pazina, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora, odnosno ovisno od iznosa do kojeg gradonačelnik, u skladu sa Zakonom o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, samostalno odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina jedinice lokalne samouprave i drugom raspolaganju imovinom.

#### **Članak 14.**

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora gradonačelnik Grada Pazina i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### **Članak 15.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Pazina 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.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

#### **Članak 16.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 1/12. i 23/14.)

#### **Članak 17.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Pazina i Općina Cerovlje, Gračišće, Karojba, Lupoglav i Sveti Petar u Šumi.

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA**

Predsjednik  
Gradskog vijeća  
***Davor Sloković***

## OBRAZLOŽENJE

### I. PRAVNA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravna osnova za donošenje Odluke o prodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina nalazi se u članku 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) kojim je sadašnjem zakupniku dana mogućnost kupnje poslovnoga prostora u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i odlukom tijela jedinice lokalne samouprave.

### II. PRIKAZ STANJA I SADRŽAJ ODLUKE

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donesen je u listopadu 2011. godine te je izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine. Iako se izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u 2018. godini pristupilo prvenstveno zbog uočenih manjkavosti u odnosu na zakup poslovnih prostora, interveniralo se i u odredbe koje reguliraju prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske te jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donesen je 03. prosinca 2018. godine a stupio je na snagu 22. prosinca 2018. godine.

Izmjenama članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora detaljnije je propisana prodaja poslovnih prostora isključivo zakupnicima bez provođenja javnog natječaja. Do sada važeći Zakon propisivao je mogućnost izravne prodaje poslovnog prostora zakupniku i korisniku poslovnog prostora. Sada je određeno da se poslovni prostori mogu prodati bez natječaja isključivo sadašnjim zakupnicima poslovnog prostora, a ne više i korisnicima poslovnih prostora kao što je bilo propisano do sada. To znači da svi oni koji nemaju sklopljene ugovore o zakupu (podzakupci i sl.) i neuredno ispunjavaju sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema jedinici lokalne samouprave, neće moći kupiti poslovni prostor izravno bez natječaja. Zakonom su propisani i drugi kriteriji za stavljanje poslovnih prostora na popis za prodaju.

Izmjenama u članku 35. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da se oni prodaju po 'procijenjenoj' vrijednosti umjesto po dosadašnjoj 'tržišnoj' vrijednosti jer je tržišnu vrijednost moguće odrediti tek po sklapanju ugovora, a sudski procjenitelji izračunavaju i daju procijenjenu vrijednost.

Izmjenama članka 36. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora propisano je da se poslovni prostori sadašnjim zakupnicima bez natječaja prodaju isključivo na jednokratnu otplatu. Sve odredbe o upisu založnog prava kao i odredbe o zabrani kupcu raspolaganja poslovnim prostorom u slijedećih 10 godina i o pravu nazadkupnje ako kupac prestane s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru, brisane su iz razloga što su iste postale bespredmetne zbog jednokratne isplate kupoprodajne cijene. Također je brisana odredba o dostavi ugovora o prodaji Poreznoj upravi jer se svi ugovori o kupoprodaji moraju solemnizirati, a javni bilježnik je obavezan svaki ugovor o prodaji nekretnine dostaviti Poreznoj upravi.

U Gradu Pazinu na snazi je Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 1/12. i 23/14.). Primjenom navedene Odluke Gradsko vijeće Grada Pazina je u dva navrata donosilo Odluku o popisu poslovnih prostora koji su predmetom kupoprodaje („Službene novine Grada Pazina“ broj 31/13. i 15/18). U skladu s navedenim promjenama u zakonskom uređenju prodaje poslovnih prostora u vlasništvu jedinica lokalne samouprave bilo je potrebno uskladiti navedenu Odluku s tim promjenama. Kako je broj izmjena prilično obiman ocijenjeno je da je nomotehnički prihvatljivije izraditi potpuno novi tekst odluke te je tako i predloženo.

Sadržaj Odluke:

Članak 1. odredbom ovog članka određen je predmet uređenja ove Odluke.

Članci 2. i 3. odredbama ovih članaka utvrđeno je značenje određenih pojmova koji se koriste u izričaju pojedinih odredaba ove Odluke.

Članak 4. odredbom ovog članka propisani su uvjeti koje moraju ispunjavati sadašnji zakupnici da bi ostvarili pravo na kupnju poslovnog prostora.

Članak 5. odredbama ovog članka propisan je izuzetak u odnosu na članak 4. odnosno proširen je krug zakupnika te su propisani i uvjeti koje oni moraju ispunjavati da bi ostvarili pravo na kupnju poslovnog prostora sukladno članku 33. stavku 7. Zakona.

Članak 6. odredbama ovog članka propisani su slučajevi uskrate prava na kupnju poslovnog prostora.

Članak 7. propisuje koje tijelo donosi popis poslovnih prostora koji su premet kupoprodaje, što popis mora sadržavati te način javne objave popisa.

Članak 8. propisano je da predmetom popisa poslovnih prostora ne mogu biti poslovni prostori koji ispunjavaju uvjete iz članka 33. stavka 5. Zakona.

Članak 9. ovom odredbom propisano je načelo da se poslovni prostor prodaje po procijenjenoj vrijednosti.

Članak 10. odredbama ovog članka propisan je izuzetak u kojem se procijenjena vrijednost umanjuje za neamortizirana ulaganja, uz ispunjavanje kojih uvjeta i do koje visine.

Članak 11. propisuje kako se određuje procjenitelj.

Članak 12. ovom odredbom određen je rok od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora koji su predmet prodaje da ovlaštenici prava na kupnju mogu podnijeti zahtjeve. Ovaj rok je prekluzivan, istekom roka više se ne može koristiti pravo kupnje poslovnog prostora pod uvjetima propisanim ovim Zakonom i ovom Odlukom. Određeno je tijelo kojem se zahtjev podnosi.

Članak 13. propisuje koje tijelo donosi odluku o kupoprodaji.

Članak 14. propisuje rok i ovlaštenika potpisa ugovora o kupoprodaji.

Članak 15. propisuje način plaćanje kupoprodajne cijene, rok plaćanja i obvezu solemnizacije ugovora.

Članak 16. određuje prestanak važenja ranijeg akta.

Članak 17. određuje dan stupanja na snagu Odluke i njezina objava.

### **III. POSLJEDICE KOJE ĆE NASTUPITI DONOŠENJEM ODLUKE**

Donošenjem Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pazina omogućava se sadašnjim zakupnicima da bez javnog natječaja otkupe poslovni prostor u kojem obavljaju dopuštenu djelatnost. Naravno, kupnju će moći ostvariti oni ovlaštenici prava na kupnju koji udovoljavaju odredbama ove Odluke, pod uvjetima iz ove Odluke, i to samo onih poslovnih prostora koji budu navedeni u Popisu poslovnih prostora za prodaju, kojeg donosi Gradsko vijeće i koji mora biti javno objavljen.

U skladu s objavljenim Popisom 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 ovog Zakona. Uбудućе se takav pojedini poslovni prostor može prodati samo putem javnog natječaja po tržišnoj cijeni.

O Nacrtu prijedloga Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina provedeno je savjetovanje sa zainteresiranom javnošću, u trajanju od 31 dana odnosno od 19. srpnja 2019. godine do 18. kolovoza 2019. godine, a tijekom provedbe savjetovanja nisu zaprimljena očitovanja zainteresirane javnosti.

Za provedbu ove Odluke bit će potrebno osigurati financijska sredstva u slučaju objavljivanja Popisa poslovnih prostora za prodaju, za plaćanje naknade sudskim vještacima za izradu elaborata procijenjenih vrijednosti poslovnih prostora koji su predmet prodaje.

*Upravni odjel za komunalni sustav,  
prostorno uređenje i graditeljstvo*