



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**ISTARSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD PAZIN**  
**Gradonačelnica**

KLASA: 940-01/25-01/04  
URBROJ: 2163-01-01/01-25-2  
Pazin, 17. siječnja 2025.

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

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., 1/18., 5/20., 4/21. i 24/21.-pročišćeni tekst), Gradonačelnica Grada Pazina dana 17. siječnja 2025. 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 opću upravu i imovinsko pravne poslove svojim dopisom KLASA: 940-01/25-01/04, URBROJ: 2163-01-04/03-25-1 od 15. siječnja 2025. godine.
2. Utvrđuje se prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina i upućuje Gradskom vijeću Grada Pazina na razmatranje i donošenje.
3. Na sjednici Gradskog vijeća Odluku iz točke 2. ovog Zaključka obrazlagati će Martina Brajković Mrak, pročelnica Upravnog odjela za opću upravu i imovinsko pravne poslove.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

Prilog: - Odluka,  
- Obrazloženje.

Dostaviti:

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



**Prijedlog 17. siječnja 2025.**

Na temelju članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) i članka 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18, 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst, Gradsko vijeće Grada Pazina, na sjednici održanoj dana \_\_\_\_\_ donijelo je

**O D L U K U**  
**o kupoprodaji poslovnih prostora**  
**u vlasništvu Grada Pazina**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina (dalje: Grad), sadašnjem zakupniku, bez provedbe javnog natječaja.

Pod kupoprodajom poslovnog prostora u smislu ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

**Članak 2.**

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

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

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

**Članak 3.**

Popis poslovnih prostora, osim garaže i garažnog mjesta, koji su predmet kupoprodaje na prijedlog gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Pazina, u skladu s odredbama posebnih propisa kojima se uređuje lokalna i regionalna (područna) samouprava.

Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka, a koji su predmetom kupoprodaje mora sadržavati: naznaku vrste poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, adresu poslovnog prostora, njegovu zemljišnoknjižnu oznaku, ime i prezime ili naziv sadašnjeg zakupnika / korisnika, površinu, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine (10% procijenjene vrijednosti), te upisane ili neupisane terete na istom ukoliko takvi postoje.

Na popis poslovnih prostora neće se uvrstiti poslovni prostori koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u prvoj zoni Grada,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu
- nalaze se u razizemlju (suterenu)
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti nekretnine ili veća od procijenjene vrijednosti nekretnine.

Poslovni prostori u prvoj zoni Grada Pazina, u smislu ove odredbe su poslovni prostori koji se nalaze u ulicama 25. rujna, Dinka Trinajstića, Bože Milanovića i Prolaz Jože Šurana.

Kao vrijednost zakupnine za 15 godina zakupa uzima se zakupnina iz sklopljenih ugovora o zakupu za predmetnu nekretninu.

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

#### **Članak 4.**

Poslovni prostor u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim garaže i garažnog mjesta, može se prodati sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom, uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanom ovom Odlukom, na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Iznimno od odredbi stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, prema ovoj Odluci, može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom, u trajanju kraćem od pet (5) godina, ukoliko je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, 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 pet (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 (5) 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 (5) godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa s Gradom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina.

#### **Članak 5.**

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, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako joj je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

#### **Članak 6.**

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora, osim garaže i garažnog mjesta, u vlasništvu ili suvlasništvu Grada osobe iz članka 4. ove Odluke podnosi u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Upravnom odjelu za opću upravu i imovinsko pravne poslove Grada Pazina.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora obavezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv podnositelja zahtjeva, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) podnositelja zahtjeva
- naznaku poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju
- izjavu o prihvaćanju procijenjene vrijednosti poslovnog prostora koja će biti kupoprodajna cijena u ugovoru o kupoprodaji.

Uz zahtjev se prilaže:

- preslika osobne iskaznice ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba, odnosno preslika izvotka iz odgovarajućeg registra ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba
- potvrda Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ne starija od 30 dana ili

dokaz da mu je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obaveze ne stariji od 30 dana, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja

- potvrda Grada o podmirenoj zakupnini
- izjava podnositelja, ovjerena kod javnog bilježnika, da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora ne starija od 30 dana (troškovi el. energije, vode i drugo)
- izjava podnositelja, ovjerena kod javnog bilježnika, da nema dospjelih nepodmirenih obaveza prema zaposlenicima i dobavljačima
- potvrda o uplaćenju jamčevini.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev. Ukoliko podnositelj u ostavljenom roku ne dopuni zahtjev, smatrat će se da je odustao od zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora.

#### **Članak 7.**

Nakon isteka roka za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora iz članka 4., odnosno 6. ove Odluke, Odluku o kupoprodaji predmetnog prostora donosi Gradsko vijeće Grada Pazina ili gradonačelnik, ovisno o njegovoj procijenjenoj tržišnoj vrijednosti, a sukladno Zakonu, Statutu i odlukama Grada koje uređuju raspolaganje nekretninama u njegovu vlasništvu.

Na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz stavka 1. ovog članka gradonačelnik i Kupac će u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke sklopiti ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

#### **Članak 8.**

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet (5) godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet (5) godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio njegov pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Kupoprodajna cijena garaže i garažnog mjesta je njihova tržišna vrijednost utvrđena procjenom ovlaštenog sudskog vještaka za procjenu vrijednosti nekretnina.

Interes Grada za prodajom garaže i garažnog mjesta, ovisno o njihovoj utvrđenoj tržišnoj vrijednosti, a na prijedlog upravnog odjela nadležnog za imovinu, utvrđuje odlukom gradonačelnik ili Gradsko vijeće Grada Pazina, sukladno Zakonu, Statutu i odlukama Grada koje uređuju raspolaganje nekretninama u njegovu vlasništvu.

Garaže i garažna mjesta za koja je utvrđen interes za prodaju upravni odjel nadležan za imovinu ponudit će na prodaju ovlaštenicima iz stavka 1. i 2. ovoga članka.

Ako ovlaštenik ne prihvati kupoprodajnu cijenu iz stavka 3. ovog Odluke, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog upravnog odjela kojom se iskazuje namjera prodaje, može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet (5) godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanjem ugovora o zakupu iz stavka 5. ovoga članka ne dostavi nadležnom upravnom odjelu pisani prihvata ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema sa Gradom sklopljen ugovor o zakupu, niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed

garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije (2) godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta, sve na način i u postupku kako je to definirano zakonom i odlukom Grada kojim je uređen zakup poslovnih prostora.

Ako osoba iz stavka 8. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvata ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

U roku 30 dana od dana prihvata ponude za kupnju iz stavka 5. ovog članka, Gradonačelnica će s kupcem sklopiti Kupoprodajni ugovor.

#### **Članak 9.**

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj tržišnoj vrijednosti koju određuje ovlašteni sudski vještak za procjenu vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima i u postupku iz članka 4. i 6. ove Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora, uz uvjet da je Grad za predmetna ulaganja u prostor dao prethodnu pisanu suglasnost. Visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje se u visini od najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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

Vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika priznaje se na njegov obrazloženi zahtjev, u visini koju je, utvrdio ovlašteni procjenitelj za procjenu vrijednosti nekretnina. Vlasnik poslovnog poslova odabire ovlaštenog procjenitelja, a troškove procjene snosi sadašnji zakupnik. Procjena čini obvezan prilog zahtjevu.

#### **Članak 10.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora u vlasništvu Grada 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 iz članka 7. stavak 2. i članka 8. stavak 9. mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

#### **Članak 11.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pazina ( „Službene novine Grada Pazina“ broj 42/19.).

#### **Članak 12.**

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

KLASA:  
URBROJ:  
Pazin,

**GRADSKO VIJEĆE GRADA PAZINA**

Predsjednica  
Gradskog vijeća  
**Enna Peroš**

## OBRAZLOŽENJE

### I. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelj za donošenje ove Odluke nalazi se u članku 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) kojim se nalaže obveza jedinicama lokalne i regionalne (područne) samouprave da u roku od 90 dana od stupanja na snagu Izmjena i dopuna navedenog Zakona, koji je objavljen u „Narodnim novinama“ broj 123/24. i stupio je na snagu od 31. listopada 2024. godine usklade svoje akte sa izmjenama i dopunama Zakona.

Člankom 22. Statuta Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 17/09., 4/13., 23/14. i 1/18, 5/20., 4/21. i 24/21. – pročišćeni tekst) propisano je da je donošenje ove Odluke u nadležnosti je Gradskog vijeća Grada Pazina.

### II. OBRAZLOŽENJE

Kupoprodaja poslovnih prostora **bez provedbe javnog natječaja** regulirana je Odlukom o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pazina („Službene novine Grada Pazina“ broj 42/19.).

Izmjenama Zakona, pojednostavljen je postupak prodaje poslovnih prostora kako u vlasništvu Republike Hrvatske, tako i u vlasništvu jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave i izdvojena posebna kategorija poslovnih prostora koju čine garaže i garažna mjesta, koje se sada mogu prodavati neposrednom pogodnom zakupnicima ili korisnicima istih, kako je to ovim Zakonom i u predloženom tekstu Odluke i navedeno.

S obzirom da je riječ o velikim izmjenama, a koja bitno drugačije regulira materiju predlaže se donošenje nove odluke.

Već u samom početku odluke navedeno je da se odluka odnosi i na prodaje suvlasničkih dijelova na određenom poslovnom prostoru, ali i da predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori, koji u smislu zakona kojim se uređuje zaštita i očuvanje kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu. Osim toga točno su definirani pojmovi: poslovnog prostora, poslovne zgrade, garaže, garažnog mjesta, kao i pojam sadašnjeg zakupnika.

Definirane su i iznimke, tko osim sadašnjeg zakupnika, u smislu odluke, može biti ovlaštenik kupnje, a i tko nikako ne može.

Popis poslovnih prostora, osim garaže i garažnih mjesta, donosi Gradsko vijeće na prijedlog gradonačelnika, a osim uobičajenih karakteristika prostora, sada popis mora sadržavati i iznos kupoprodajne cijene. Isti se javno objavljuje.

Definirano je da određeni prostori, koji ispunjavaju kumulativno ispunjene uvjete, ne mogu biti predmetom kupoprodaje, pri čemu je navedeno i koji prostori spadaju u I. zonu.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni, međutim definirano je da se mogu priznati ulaganja, a za koja je dana prethodna suglasnost, najviše u iznosu do 30%.

Uređen je način podnošenja zahtjeva za kupnju, potrebna dokumentacija i rok, ali i način i rok dopune zahtjeva.

Odluku o kupoprodaji, za pojedini poslovni prostor, ovisno o iznosu kupoprodajne cijene donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnica, a nakon čega se sklapa kupoprodajni ugovor, u pismenom obliku, koji mora biti solemniziran. Isplata kupoprodajne cijene je odjednom, u roku 30 dana.

Za garaže i garažna mjesta postoje posebne odredbe. Interes za prodaju utvrđuje, ovisno o procijenjenoj vrijednosti, gradonačelnik ili Gradsko vijeće, nakon čega se nudi na prodaju sadašnjem zakupniku (točno definirane karakteristike ovlaštenika). Ukoliko u roku od 60 dana ne prihvati ponudu, nudi se sklapanje ugovora o zakupu, na pet godina, a ukoliko ne prihvati ni tu opciju može se ići s javnim natječajem bilo za zakup ili prodaju.

Definirano je i da se mirnom posjedniku garaže ili garažnog mjesta (točno definirane karakteristike), a koji nema pravni osnov korištenja, i nije u prostor ušao nasilno, može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na dvije godine, kao i da ukoliko u određenom roku ne prihvati, može se ići s javnim natječajem bilo za zakup ili prodaju.

I Kupoprodajni ugovor za garažu i garažano mjesto mora biti u pismenom obliku, solemniziran kod javnog bilježnika, a isplata kupoprodajne cijene odjednom.

### **III. POTREBNA SREDSTVA**

Za provedbu ove Odluke nije potrebno osigurati financijska sredstva u Proračunu Grada Pazina.

**UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU**

**I IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE**