



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD LABIN**

Gradsko vijeće

KLASA:

URBROJ:

Labin, 2026.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (Narodne novine broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 13. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24) i članka 31. Statuta Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj 9/09., 9/10. - lektoriran tekst, 8/13., 3/16., 2/18., 5/19. - pročišćeni tekst, 2/20., 1/21.), Gradsko vijeće Grada Labina na sjednici _____ 2026. 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 (u daljnjem tekstu: Grad) sadašnjem zakupniku i postupak kupoprodaje putem javnog natječaja slobodnog poslovnoga prostora, te postupak kupoprodaje garaže i garažnog mjesta.

Pod prodajom poslovnoga 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 u vlasništvu Grada Labina.

Pod prodajom garaže i garažnog mjesta u smislu ove Odluke podrazumijeva se prodaja i neetažiranog dijela zgrade koji predstavlja garažu u vlasništvu Grada Labina.

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom u smislu ove Odluke podrazumijeva se:

- poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: slobodan poslovni prostor)
- poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik poslovnoga prostora osim garaže i garažnog mjesta (u daljnjem tekstu: poslovni prostor u zakupu, osim garaže i garažnog mjesta)
- garaža i garažno mjesto.

Članak 3.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke smatra 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.

II. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 4.

Slobodan poslovni prostor Grad prodaje putem javnog natječaja.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik, odnosno Gradsko vijeće, sukladno članku 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Natječaj se provodi prikupljanjem ponuda u zatvorenoj kuverti.

Članak 5.

Natječaj provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo). Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Članak 6.

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak - procjenitelj određen odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora- Grada Labina.

Početna kupoprodajna cijena poslovnoga prostora ne može biti niža od cijene utvrđene sukladno stavku 1. ovog članka.

Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad Labin pribavlja energetska certifikat.

Trošak izrade elaborata procjene vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka za slobodan poslovni prostor snosi Grad Labin.

Članak 7.

Natječaj se objavljuje na internetskoj stranici Grada i na oglasnoj ploči Grada Labina, a u dnevnom tisku se objavljuje obavijest o objavljenom natječaju.

Tekst natječaja iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito sljedeće:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnoga prostora, etažu na kojoj se poslovni prostor nalazi, poziciju na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora, odnosno detaljan opis neetažiranog poslovnoga prostora,
- podatak o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru,
- početni iznos ukupne kupoprodajne cijene izražene u EUR,
- odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnoga prostora,
- odredbu da se kupoprodajna cijena isplaćuje jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje ponude na natječaj,
- mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,
- odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, radnicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja, neće uzeti u razmatranje,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnoga prostora, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji od trenutka otvaranja ponuda,

- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos ukupne kupoprodajne cijene poslovnoga prostora,
- odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja neće razmatrati,
- odredbu da se ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati i vratit će se ponuditeljima neotvorene,
- odredbu da ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, najpovoljniji ponuditelj smatra se onaj čija je ponuda ranije zaprimljena u pisarnicu Grada Labina,
- odredbu da Grad zadržava pravo da odustane od prodaje poslovnoga prostora u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate, kao i da Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak.

Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnoga prostora.

Članak 8.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB i preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, izvadak iz sudskog ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene izražene u EUR,
- dokaz o uplati jamčevine,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

Članak 9.

Ponuditelj je u obvezi platiti jamčevinu u iznosu od 10% od početne procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu poslovnoga prostora.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude od početka postupka otvaranja ponuda, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj može odustati od svoje ponude do početka postupka otvaranja ponuda, u kojem slučaju ima pravo na povrat jamčevine.

Članak 10.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora i sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Ponude koje nisu izrađene u skladu s uvjetima natječaja Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Ponude koje su pristigle izvan roka za podnošenje ponuda Povjerenstvo će vratiti ponuditeljima neotvorene.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, najpovoljniji ponuditelj smatra se onaj čija je ponuda ranije zaprimljena u pisarnici Grada Labina.

Članak 11.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora, na prijedlog Povjerenstva iz članka 5. ove Odluke, donosi:

– Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće Grada, sukladno odredbi članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi.

Članak 12.

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 11. ove Odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o kupoprodaji) najkasnije u roku od 90 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa Gradonačelnik.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora sklapa se u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, a trošak solemnizacije snosi kupac.

Ugovor o kupoprodaji sadrži naročito sljedeće:

– podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje (adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnoga prostora, etažu na kojoj se poslovni prostor nalazi, poziciju na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora, odnosno detaljan opis neetažiranog poslovnoga prostora),

– podatke o iznosu kupoprodajne cijene i rok za uplatu,

– odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnoga prostora,

– odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga u roku od osam dana od dana zaprimanja poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.

Jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će se u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 13.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok plaćanja kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, uz dostavu dokaza o izvršenoj uplati.

U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene u roku iz stavka 2. ovoga članka ugovor o kupoprodaji smatrat će se raskinutim, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

III. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOGA PROSTORA U ZAKUPU, OSIM GARAŽE ILI GARAŽNOG MJESTA

Članak 14.

Poslovni prostor u zakupu, osim garaže i garažnog mjesta, Grad može prodati sadašnjem zakupniku iz članka 3. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i ovom Odlukom i to na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: Popis poslovnih prostora), koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora objavljuje se u "Službenim novinama Grada Labina", na internetskoj stranicama Grada Labina te ističe na oglasnoj ploči Grada Labina, a u dnevnom tisku izdaje se obavijest da je popis sastavljen i mjesto gdje je objavljen.

Popis poslovnih prostora sadrži: adresu, zemljišno-knjižnu oznaku, oznaku etaže – kata i površinu poslovnoga prostora, tlocrtni opis poslovnoga prostora, oznaku procjemenog elaborata te iznos kupoprodajne cijene izražene u EUR i visinu jamčevine, te detaljan opis poslovnoga prostora ukoliko isti nije etažiran.

Na Popis poslovnih prostora Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju slijedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj ili prvoj zoni Grada sukladno općem aktu Grada kojim se uređuje zakup poslovnih prostora,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti ili veća od procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

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

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 i proračunu Grada, radnicima 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 15.

Iznimno od odredbe članka 14. stavka 1. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom Labinom u trajanju kraćem od pet 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 za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom Labinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje s Gradom Labinom 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 sa Gradom 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 sa Gradom Labinom, 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 16.

Na postupak kupoprodaje poslovnoga prostora u zakupu, osim garaže i garažnog mjesta, odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 6. stavak 1.- 3., 9., 11., 12. i 13. ove Odluke.

Trošak izrade elaborata procjene vrijednosti poslovnoga prostora u zakupu snosi sadašnji zakupnik, te isti podmiruje prije izrade elaborata procjene vrijednosti, po dostavljenoj ponudi izrađivača elaborata po izboru vlasnika poslovnoga prostora- Grada Labina.

Članak 17.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se Gradu Labinu, Upravnom odjelu za infrastrukturu, investicije i imovinu, Odsjeku za upravljanje imovinom i pravne poslove, u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora u "Službenim novinama Grada Labina".

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora predaje se neposredno u pisarnicu Grada Labina u uredovno radno vrijeme ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Grada Labina, sa oznakom poslovnoga prostora za koji se zahtjev za kupnju podnosi.

Članak 18.

Poslovni prostor u zakupu prodaje se sadašnjem zakupniku po procijenjenoj vrijednosti iz članka 6. stavka 1. ove Odluke.

Ako se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost iz članka 6. stavka 1. ove Odluke umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koja je Grad Labin dao prethodnu pisanu suglasnost.

Visina neamortiziranog ulaganja iz stavka 2. ovog članka priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj sukladno članku 6. stavku 1. ove Odluke te stavku 2. i 3. ovog članka.

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

Članak 19.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

– ime i prezime, odnosno naziv zakupnika, osobni identifikacijski broj (OIB), mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),

- izvadak iz sudskog/ obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra kojim podnositelj zahtjeva dokazuje da obavlja djelatnost za koju je poslovni prostor dan u zakup, odnosno osobnu iskaznicu (za fizičke osobe),

– oznaku poslovnoga prostora sa Popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev,

– izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti slijedeće isprave kojima dokazuje pravo kupnje poslovnoga prostora sukladno odredbama ove Odluke:

– potvrdu o uplati jamčevine u iznosu od 10% od početne procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora,

– potvrdu da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namirene sve režijske i druge obveze koje terete garažu ili garažno mjesto,

– potvrdu Grada Labina i Istarske županije o nepostojanju dospelje nepodmirene obveze ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveze podnositelja zahtjeva, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, ne starije od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,

– potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da 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 pridržava rokova plaćanja, ne starija od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,

- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema zaposlenicima i dobavljačima, te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi, ne stariji od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,
- izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema zaposlenicima i dobavljačima, odnosno bilanca iz koje su vidljive obveze podnositelja zahtjeva, ne stariji od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja (računi i slično), ukoliko se poziva na iste.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 15. ove Odluke, osim isprava iz stavka 2. ovoga članka, uz zahtjev mora priložiti i sljedeće isprave:

- pravovaljane ugovore o zakupu,
- dokaz o korištenju poslovnoga prostora u trajanju od najmanje pet godina (npr. računi za komunalne obveze, potvrdu o uplati naknade za korištenje poslovnoga prostora i slično),
- potvrdu nadležnoga tijela Grada da obavlja ugovorenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika,
- suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,
- rješenje o povratu poslovnoga prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
- druge isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 2. ovoga članka, odnosno isprave iz stavaka 2. i 3. ovoga članka ili ih samo djelomično priloži, pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Ako iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje poslovnoga prostora, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju poslovnoga prostora.

Članak 20.

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 i proračunu Grada, radnicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

IV. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE GARAŽE ILI GARAŽNOG MJESTA

Članak 21.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada Labina i neetažirana garaža u vlasništvu Grada Labina 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 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 Labina i neetažirana garaža u vlasništvu Grada Labina 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 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 pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka. Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno članku 22. ove Odluke, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti Grada, može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 3. ovoga članka ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se sukladno odredbama ove Odluke o prodaji praznog poslovnoga prostora ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Članak 22.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz članka 21. stavka 1. i 2. ove Odluke utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Kupoprodajna cijena ne može biti niža od procijenjene tržišne vrijednosti iz stavka 1. ovog članka.

Trošak izrade elaborata procjene vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka podmiruje korisnik garaže ili garažnog mjesta, prije izrade elaborata, a po dostavljenoj ponudi izrađivača elaborata.

Članak 23.

Po izradi elaborata procjene vrijednosti garaže ili garažnog mjesta i pozitivnog mišljenja Procjeniteljskog povjerenstva Istarske županije, Grad će uputiti pisanu obavijest zakupniku ili korisniku kojom će ga upoznati sa iznosom kupoprodajne cijene, te pozvati ga da u roku 60 dana od zaprimanja obavijesti Grada dostavi zahtjev za kupnju garaže ili garažnog mjesta sukladno članku 17. stavku 2. ove Odluke Upravnom odjelu za infrastrukturu, investicije i imovinu, Odsjeku za upravljanje imovinom i pravne poslove, ukoliko je zainteresiran za kupnju garaže ili garažnog mjesta.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv zakupnika ili korisnika, osobni identifikacijski broj (OIB), mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),

- oznaku garaže ili garažnog mjesta ili neetažirane garaže, te detaljan opis garaže (adresa, površina i zemljišno-knjižnu oznaku garaže, etažu na kojoj se garaža nalazi, poziciju na etaži, tlocrtni opis, odnosno detaljan opis neetažirane garaže)

- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene.

Uz zahtjev za kupnju garaže ili garažnog mjesta, podnositelj zahtjeva je obavezan podnijeti isprave kojima dokazuje pravo kupnje garaže ili garažnog mjesta sukladno odredbama ove Odluke:

- potvrdu o uplati jamčevine u iznosu od 10% od početne procijenjene vrijednosti garaže ili garažnog mjesta,

- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu odnosno glede korištenja garaže i garažnog mjesta i da su namireni svi režijski troškovi i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto,
- potvrdu Grada Labina i Istarske županije o nepostojanju dospjele nepodmirene obveze ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveze podnositelja zahtjeva, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,
- potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da 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 pridržava rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana dostave Zahtjeva,
- dokaz o korištenju garaže ili garažnog mjesta u trajanju dužem od pet godina (npr. Ugovori o zakupu za razdoblje duže od pet godina ili računi za komunalne obveze, potvrde o uplati naknade za korištenje garaže ili garažnog mjesta za korištenje garaže temeljem Ugovora o zakupu čije je trajanje prestalo ili otpalo te za korištenje garaže ili garažnog mjesta pravnog sljednika osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju Ugovora o zakupu i slično),
- rješenje o nasljeđivanju za korisnika garaže ili garažnog mjesta čiji je pravni prednik koristio garažu temeljem Ugovora o zakupu,
- druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 3. ovoga članka ili ih samo djelomično priloži, pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Ako iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju.

Članak 24.

Na postupak kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta se odgovarajuće primjenjuju odredbe članka 9., 11., 12. i 13. ove Odluke.

Sredstva od prodaje poslovnih prostora, garaža i garažnih mjesta prihod su Proračuna Grada Labina.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 4/19.).

Postupci započeti prema odredbama Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Labina (Službene novine Grada Labina broj 4/19.) i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke i Zakona.

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

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Nena Ružić

OBRAZLOŽENJE

1. ZAKONSKA OSNOVA ZA DONOŠENJE ODLUKE

- Statut Grada Labina („Službene novine Grada Labina“ broj broj 9/09., i 9/10. – lektorirani tekst, 8/13., 3/16., 2/18., 5/19. – pročišćeni tekst, 2/20, 1/21)
- Zakon o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 123/17, 98/19, 144/20)
- Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24)

2. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU ODLUKOM

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 123/24) koji je stupio na snagu 31. listopada 2024., bitnije su izmijenjene odredbe o kupoprodaji poslovnih prostora, posebice glede prodaje garaža i garažnih mjesta, za koje je omogućena prodaja neposrednom pogodbom zakupniku pod uvjetima i na način propisan člankom 39.a Zakona.

Člankom 13. stavkom 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine broj 123/24) propisano je da će jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, u skladu s ovim Zakonom, donijeti svoje opće akte kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnoga prostora u njihovu vlasništvu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona.

Ovom Odlukom detaljnije se uređuju postupci kupoprodaje poslovnih prostora koji su slobodni, poslovnih prostora u zakupu, te garaža i garažnih mjesta.

Definirani su uvjeti, potrebna dokumentacija koju su zainteresirani kupci obvezni dostaviti u postupku natječaja i neposredne prodaje sadašnjim zakupnicima poslovnih prostora odnosno garaža i garažnih mjesta, način određivanja kupoprodajne cijene, rokovi donošenja Odluka i sklapanja ugovora o kupoprodaji, rokova plaćanja kupoprodajne cijene. Također, propisana je mogućnost prodaje i neetažiranih poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Grada Labina, za koje Grad Labin posjeduje sve potrebne isprave temeljem kojih dokazuje pravo vlasništva.

Slijedom navedenog, a radi usklađenja s Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, predlaže se donošenje ove Odluke.

3. FINANCIJSKA SREDSTVA POTREBNA ZA PROVEDBU ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu.

Prijedlog izradila:

Tijana Celija, v.r.

Pročelnica

Nataša Višković, v.r.