

Na temelju odredbe članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11) i članka 32. stavka 1. alineje 32. Statuta Grada Staroga Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», broj; 12/09 i 3/10), *Gradsko vijeće Grada Staroga Grada* na XXXII sjednici održanoj dana 30. travnja 2012. godine, d o n o s i :

**ODLUKU**  
**o kupoprodaji poslovnog prostora**  
**u vlasništvu Grada Staroga Grada**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: Grad) sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku.

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 poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

**Članak 4.**

Pod sadašnjim korisnikom u smislu ove Odluke podrazumijeva se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu s Gradom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 (pet) godina.

**II. OVLAŠTENICI PRAVA NA KUPNJU POSLOVNOG PROSTORA**

**Članak 5.**

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.

## **Članak 6.**

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

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinuto trajanju od najmanje 5 godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta, ili
- kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

## **Članak 7.**

Pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i sadašnji korisnik toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost, uz uvjet da je za cijelo razdoblje korištenja toga prostora plaćao Gradu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora, koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

## **Članak 8.**

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.

### **III. UVJETI KUPOPRODAJE**

## **Članak 9.**

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Gradonačelnika.

## **Članak 10.**

Iznimno od odredbe članka 9. stavka 1. ove Odluke, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku 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, priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku 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 11.**

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca. Kada se cijena poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

## **Članak 12.**

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 3 godine od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 10. stavka 1. ove Odluke.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu kupac je dužan kao jamstvo naplate ugovora, prije sklapanja ugovora, dostaviti običnu zadužnicu u visini ugovorene cijene poslovnog prostora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Grad je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice i ugovorene kamate, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Ugovor će se smatrati raskinutim u slučaju neplaćanja 3 uzastopna obroka.

## **IV. POSTUPAK KUPOPRODAJE**

### **Članak 13.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Jedinostvenom upravnom odjelu grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: Upravni odjel) u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Podnositelji zahtjeva dužni su uz zahtjev podnijeti dokaze kojima dokazuju svoje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB),
- redni broj (oznaka) poslovnog prostora, prema popisu poslovnih prostora, za koji se daje zahtjev za kupnju,

- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, županiji, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza,
- 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.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da dopuni zahtjev. Davanjem lažne izjave podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario temeljem iste.

#### **Članak 14.**

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i prihvaćenih zahtjeva za kupnju, donosi Gradsko vijeće ili Gradonačelnik ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

#### **Članak 15.**

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

#### **Članak 16.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, između ostalog, sadrži:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- odredbu kojom Grad, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana,
- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje u korist Grada,
- ako se radi o obročnoj otplati, izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Općine upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje.

#### **Članak 17.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

## V. ZAVRŠNE ODREDBE

### Članak 18.

Popis poslovnih prostora koji će biti predmet kupoprodaje, sukladno ovoj Odluci, utvrđuje Gradsko vijeće posebnom odlukom, na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, naznaku vrste poslovnog prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika ili sadašnjeg korisnika, površinu i drugo.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se u «Službenom glasniku Grada Starog Grada», na oglasnim pločama i web stranici Grada [www.stari-grad.hr](http://www.stari-grad.hr).

### Članak 19.

Sredstva od prodaje poslovnih prostora prihod su Proračuna Grada Staroga Grada.

### Članak 20.

Grad je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti Poreznoj upravi, Ispostavi Hvar .

### Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u «Službenom glasniku Općine Grada Starog Grada».



REPUBLIKA HRVATSKA  
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



GRAD STARI GRAD  
**Gr adsko vijeće**

KLASA: 372-02/12-01/6  
URBROJ: 2128/03-12-2  
Stari Grad, 30. travnja 2012. godine

PREDSJEDNIK  
GRADSKOG VIJEĆA  
*Marijo Lušić Bulić, v.r.*