



**REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRAD SISAČ
GRADONAČELNICA**

KLASA: 023-04/19-01/8
URBROJ: 2176/05-01-19-1

Sisak, 08. veljače 2019.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA SISAČ**

**PREDMET: Materijal za sjednicu,
- dostavlja se**

Sukladno članku 36. i 38. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 12/09, 20/09, 9/10, 4/13, 6/13-pročišćeni tekst, 11/13 i 13/13, 20/17, 13/18 i 18/18-pročišćeni tekst) dostavlja se:

1. Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima i korisnicima
2. Pravni temelj, potrebna financijska sredstva za provedbu akta i obrazloženje
3. Tekst odredbi važećeg akta koji se mijenja i dopunjuje

S poštovanjem,

GRADONAČELNICA

Kristina Ikić Baniček

PRIJEDLOG

Gradsko vijeće Grada Siska, na temelju članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 112/18) i članka 15. Statuta Grada Siska («Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije», broj 12/09, 16/10, 9/11, 18/12, 4/13, 6/13-pročišćeni tekst, 14/14, 9/15, 10/16, 6/18, 18/18-pročišćeni tekst) na _____ sjednici održanoj _____ 2019. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima i korisnicima

Članak 1.

U Odluci o o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima i korisnicima („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 4/12) , (u daljnjem tekstu: Odluka) mijenja se naziv Odluke i glasi: „Odluka o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima.“

U članku 1. Odluke stavku 1. riječi „odnosno sadašnjem korisniku“ brišu se, a iza riječi „zakupnika“ stavlja se točka.

U članku 1. Odluke iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi: „Predmetom kupoprodaje mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 2. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.“

Članak 2.

U članku 3. Odluke u stavku 2. riječi: “ili sadašnjeg korisnika“ brišu se.

U članku 3. Odluke iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi: „Na popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka Gradsko vijeće neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

1. nalaze se u nultoj ili prvoj zoni grada Siska
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.“

Članak 3.

Članak 5. Odluke briše se.

Članak 4.

U članku 6. Odluke, stavku 1. dodaje se novi podstavak 1. koji glasi: “ - ima sklopljen ugovor o zakupu“.

U članku 6. stavku 1. Odluke dosadašnji podstavak 1. postaje podstavak 2.

U članku 6. stavak 1. Odluke dosadašnji podstavak 2. postaje podstavak 3.

U članku 6. stavak 1. Odluke iza podstavka 3. dodaje se novi podstavak 4. koji glasi:

„ - da je poslovni prostor uvršten na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.“

Članak 5.

Članak 8. Odluke briše se.

Članak 6.

Članak 10. Odluke mijenja se i glasi:

„Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak iz stavka 2. ovog članka.

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

Članak 7

Članak 11. Odluke mijenja se i glasi:

„Iznimno iz odredbe članka 8. stavak 1. ove Odluke, kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku pod uvjetima iz članka 5. Odluke, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30 % procijenjene vrijednosti poslovnog 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 zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.“

Članak 8.

Članak 12. Odluke mijenja se i glasi: „Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnoga prostora obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok isplate kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.“

Članak 9.

Članak 13. Odluke briše se.

Članak 10.

U članku 14. Odluke u stavku 1. mijenjaju se riječi :

„Upravnom odjelu za lokalnu samoupravu i gospodarenje imovinom“ i sada glase:

„upravnom odjelu nadležnom za gospodarenje imovinom“,

U članku 14. stavku 3. Odluke podstavak 4. briše se.

Članak 11.

Članak 17. Odluke briše se.

Članak 12.

U članku 18. Odluke, stavak 2. briše se.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije“.

KLASA:
URBROJ:
Sisak,

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA SSKA**

PREDSJEDNICA

Ivana Krčelić

PRAVNI TEMELJ

Donošenje ove Odluke temelji se na članku 14. stavku 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 112/18) i članku 15. Statuta Grada Siska ("Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije", broj 12/09, 16/10 , 9/11, 18/12, 4/13, 6/13-pročišćeni tekst, 14/14, 9/15, 10/16, 6/18 i 18/18-pročišćeni tekst)

POTREBNA FINANCIJSKA SREDSTVA ZA PROVEDBU AKTA

Za provedbu ove Odluke nisu potrebna financijska sredstva.

OBRAZLOŽENJE

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupio je na snagu 22. prosinca 2018. godine. Jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog Zakona uskladiti svoje opće akte kojima je uređena kupoprodaja poslovnog prostora u njihovom vlasništvu sa zakonskim odredbama.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje Odluke kao u prijedlogu .



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
GRADSKO VIJEĆE
GRAD SISAK
KLASA: 372-03/12-01/11
URBROJ: 2176/05-02-12-3
Sisak, 12. ožujka 2012.

Na temelju odredbe članka 42. stavak 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11) i članka 15. Statuta Grada Siska („Službeni glasnik Sisačko-moslavačke županije“, broj 12/09,16/10 i 9/11) Gradsko vijeće Grada Siska je na 18. sjednici održanoj 12. ožujka 2012. godine, donijelo

ODLUKU

o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjim zakupnicima i korisnicima

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuju se uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Siska sadašnjem zakupniku odnosno sadašnjem korisniku.

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

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom u smislu ove Odluke podrazumijevaju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

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.

Članak 3.

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

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnog prostora koji je predmet kupoprodaje, 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 Sisačko-moslavačke županije“, na oglasnoj ploči i internet stranici Grada Siska.

Članak 4.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu ove Odluke podrazumijeva se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Siskom i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 5.

Pod sadašnjim korisnikom u smislu ove Odluke podrazumijeva se korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Siskom 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 godina.

II. OVLAŠTENICI PRAVA NA KUPNJU POSLOVNOG PROSTORA

Članak 6.

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 Sisku.

Članak 7.

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

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Siskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Siskom 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 njegova 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 8.

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 Sisku naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora, koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu Sisku 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 9.

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 10.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni.

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

Članak 11.

Iznimno od odredbe članka 10. 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 12.

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 13.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 11. stavka 1. ove Odluke.

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

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

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

U slučaju kašnjenja s plaćanjem, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

IV. POSTUPAK KUPOPRODAJE

Članak 14.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Upravnom odjelu za lokalnu samoupravu i gospodarenje imovinom Grada Siska 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,
- izjava zakupnika/korisnika o ukupnom trajanju zakupa/korištenja prostora, vrsti djelatnosti koju obavlja uz prilaganje odgovarajućih dokaza,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima,
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Sisku,
- potvrdu porezne uprave o podmirenju svih dospjelih tražbina prema Republici Hrvatskoj,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika/korisnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, Sisačko-moslavačkoj županiji, zaposlenicima i dobavljačima, ili javnobilježnički ovjerenu izjavu da 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.

Članak 15.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora, nakon objavljenog popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i podnesenog zahtjeva za kupnju koji udovoljava svim uvjetima iz ove Odluke, donosi Gradsko vijeće Grada Siska ili Gradonačelnik Grada Siska ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 16.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 15. ove Odluke Gradonačelnik Grada Siska i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 17.

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 Sisak, 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 Siska,
- ako se radi o obročnoj otplati, izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanog iznosa u korist Grada Siska upis založnoga prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje.

Članak 18.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku kao ovršna isprava i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku. Troškove solemnizacije snosi kupac.

Grad Sisak je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

V. RASKID UGOVORA**Članak 19.**

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora će se smatrati raskinutim u slučaju da se pravomoćnom odlukom nadležnog tijela utvrdi da je kupac dao lažnu izjavu ili krivotvorio priloženu dokumentaciju na temelju koje je stekao pravo za kupnju poslovnog prostora prema uvjetima iz ove Odluke.

Po prestanku ugovora o kupoprodaji zakupnik/korsnik je dužan u roku 8 dana od primitka odluke o prestanku ugovora vratiti poslovni prostor u posjed Gradu Sisku.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE**Članak 20.**

Na sve što nije regulirano ovom Odlukom izravno se primjenjuje Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Sisačko-moslavačke županije.

PREDSJEDNIK

Veljko Novak, v.r.