

Na temelju članka 33 a. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora («Narodne novine», broj 91/96., 124/97. i 174/04. ) Vlada Republike Hrvatske donosi

## **UREDBU**

### **o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske**

#### **Članak 1.**

Ovom Uredbom propisuju se uvjeti i postupak za prodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske kojeg koristi zakupnik na temelju zakupnog odnosa s Republikom Hrvatskom, a koji ima status mikro ili malog subjekta maloga gospodarstva u smislu Zakona o poticanju razvoja malog gospodarstva («Narodne novine», broj 29/02. i 63/07.).

Pod prodajom poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu ove Uredbe podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela Republike Hrvatske na određenom poslovnom prostoru.

Na temelju ove Uredbe predmetom prodaje mogu biti i poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (« Narodne novine » broj 69/99., 151/03. ) imaju svojstvo kulturnog dobra.

Popis poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, koji će biti predmetom prodaje po odredbama ove Uredbe, donosi Povjerenstvo za imovinu Vlade Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) na prijedlog Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom (u daljnjem tekstu: Središnji državni ured).

#### **Članak 2.**

Pravo na kupnju poslovnoga prostora prema ovoj Uredbi može ostvariti zakupnik iz članka 1. stavka 1. ove Uredbe koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik – obrtnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom, u trajanju kraćem od pet godina, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s jedinicom lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član porodičnog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora koji ima svojstvo kulturnog dobra može ostvariti zakupnik koji uz zahtjev za kupnju priloži i dokaz da se županija, Grad Zagreb, grad ili općina na čijem se području to kulturno dobro nalazi ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora prema ovoj Uredbi ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup.

### Članak 3.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 4. ove Uredbe podnose se Središnjem državnom uredu.

Sadašnji zakupnik iz članka 1. stavka 1. ove Uredbe, kome još nije istekao ugovor o zakupu, pisani zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske može podnijeti najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Uredbe, a zakupnik kome je istekao ugovor o zakupu i isti je prešutno obnovljen nastavkom korištenja poslovnoga prostora bez protivljenja zakupodavca, može zahtjev podnijeti najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana prihvatanja ponude za sklapanje novog ugovora iz članka 6.a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 174/04.).

U slučajevima kad je poslovni prostor postao vlasništvo Republike Hrvatske po posebnim propisima, izvan roka iz stavka 2. ovoga članka za podnošenje zahtjeva zakupnik takvoga prostora ima pravo podnijeti zahtjev za kupnju u roku od 6 mjeseci računajući od dana donošenja konačne odluke upravne vlasti odnosno dana pravomoćnosti odluke sudbene vlasti.

### Članak 4.

Odluku o prodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Uredbe donosi Povjerenstvo na zahtjev zakupnika koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora.

Na temelju Odluke Povjerenstva, kojom će se u svakom pojedinačnom slučaju zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske utvrditi da su ispunjeni svi zakonom i ovom Uredbom propisani uvjeti za prodaju poslovnoga prostora, Republika Hrvatska i kupac (sadašnji zakupnik i zakupnik s kojim je Republika Hrvatska

prethodno sklopila novi ugovor o zakupu) sklopit će, u roku 90 dana od dana donošenja Odluke, ugovor o prodaji poslovnoga prostora.

#### Članak 5.

Ugovor o prodaji poslovnoga prostora u ime Republike Hrvatske sa zakupnicima sklopit će Povjerenstvo, odnosno osoba koju Povjerenstvo odlukom ovlasti za potpis ugovora.

Ugovor o prodaji poslovnoga prostora obavezno mora sadržavati:

- a.) odredbu kojom se zakupnik kao kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodati niti na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu te da dozvoljava zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,
- b.) odredbu kojom Republika Hrvatska kao prodavatelj poslovnoga prostora u slučaju prestanka obavljanja djelatnosti pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana i
- c.) izjavu kupca kojom dopušta zabilježbu prava nazadkupnje u korist Republike Hrvatske .

#### Članak 6.

Prije sklapanja ugovora iz članka 4. stavka 2. ove Uredbe Središnji državni ured dužan je pribaviti od nadležnog državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti toga pravnog posla.

#### Članak 7.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Uredbe prodaje se po tržišnoj cijeni umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika i koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora , i to:

- a) visina ulaganja zakupnika kod plaćanja cijene odjednom priznaje se najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnoga prostora
- b) visina ulaganja zakupnika kod obročne otplate priznaje se najviše do 20 % tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Zakupniku se neće priznati ulaganja u preinake, poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine, osim nužnih troškova održavanja .

Tržišnu cijenu i vrijednost izvršenih ulaganja utvrđuje ovlaštteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, na trošak zakupnika, a po odabiru Povjerenstva.

### **Članak 8.**

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom prema izboru kupca.

Obročnom otplatom ne može se otkupiti poslovni prostor čija tržišna vrijednost prelazi iznos od 1.500.000,00 kuna.

### **Članak 9.**

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora ugovori odjednom rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

### **Članak 10.**

Ako se prodaja poslovnoga prostora ugovori s obročnom isplatom rok otplate ne može biti dulji od 20 godina u mjesečnim obrocima uz uvjet da ugovor sadržava izjavu kupca kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteka) na kupljenom poslovnom prostoru za iznos cijene, kamata i troškova postupka.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, iznos prvog obroka ne može biti niži od 5% od ugovorene cijene poslovnoga prostora, a isplaćuje se u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora. Na preostali dio cijene obračunava se unaprijed kamata u visini od 1% godišnje.

Na uknjižbu založnog prava (hipoteka) na kupljenom poslovnom prostoru na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe Ovršnog zakona (« Narodne novine», broj 57/96., 29/99., 42/00., 173/03., 194/03., 151/04. i 88/05.) koje se odnose na stjecanje založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišne knjige odnosno koje se odnose na stjecanje založnog prava na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige.

### **Članak 11.**

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

Kod obročne otplate, ugovor će se smatrati raskinutim u slučaju neplaćanja četiri uzastopne rate .

**Članak 12.**

Sredstva od prodaje poslovnoga prostora iz članka 1. ove Uredbe prihod su Republike Hrvatske i uplaćuju se na račun državnog proračuna.

**Članak 13.**

Ova Uredba stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Narodnim novinama».

**P r e d s j e d n i k**

**dr. Ivo Sanader**

KLASA:  
URBROJ:  
Zagreb,