

Na temelju članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 125/2011 i 64/2015), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj ... donijela

**UREDBU
O IZMJENAMA UREDBE O KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA
U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE**

Članak 1.

U Uredbi o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/2012) u članku 2. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Popis poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, koji će biti predmetom prodaje, utvrđuje odlukom Državni ured za upravljanje državnom imovinom i na popis prvenstveno uvrštava poslovne prostore čije održavanje je neracionalno i sa stajališta Republike Hrvatske gospodarski neopravdano, kao i poslovne prostore koji su u suvlasništvu Republike Hrvatske a za koje je prethodno iskazan interes za kupnju od strane sadašnjeg zakupnika ili korisnika iz stavka 1. ovoga članka."

Članak 2.

U članku 3. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "Državnog ureda".

Članak 3.

U članku 4. stavku 2. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "Državnog ureda", a riječi: "Agencija za upravljanje državnom imovinom, Zagreb, Ivana Lučića 6" zamjenjuju se riječima: "Državni ured za upravljanje državnom imovinom, Zagreb, Dežmanova 10".

Članak 4.

Članak 5. mijenja se i glasi:

"Zahtjev mora sadržavati:

- ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva,
- oznaku poslovnoga prostora za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene i o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima, uz naznaku roka otplate koji ne može biti dulji od 20 godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje.

Uz zahtjev iz stavka 1. ovoga članka podnositelj zahtjeva mora priložiti:

- potvrdu Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju 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 za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- dokaz o uplati jamčevine sukladno članku 10. Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 127/2013),
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora.

Osim isprava iz stavka 2. ovoga članka, podnositelj zahtjeva uz zahtjev mora priložiti:

- potvrdu nadležnoga tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima, te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi,
- 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 radnicima i drugim vjerovnicima,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 33. stavka 1. Zakona, osim isprava iz stavka 2. i 3. ovoga članka uz zahtjev mora priložiti:

- pravovaljani ugovor o zakupu i
- minimalno-tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 33. stavka 2. Zakona, osim isprava iz stavka 2. i 3. ovoga članka uz zahtjev mora priložiti:

- minimalno-tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti i
- dokaz o korištenju poslovnoga prostora u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne obveze).

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 33. stavka 7. Zakona, osim isprava iz stavka 2. i 3. ovoga članka uz zahtjev mora priložiti:

- potvrdu nadležnoga tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave da obavlja dopuštenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
- 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.

Dokazi i potvrde iz stavaka 2., 3., 5. i 6. ovoga članka ne smiju biti stariji od 15 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Ako podnositelj zahtjeva u trenutku podnošenja zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 2. ovoga članka, zahtjev se neće razmatrati.

Ako je u slučaju iz stavka 8. ovoga članka podnositelj zahtjeva uplatio jamčevinu, jamčevina će mu biti vraćena u roku od 30 dana od dana zaprimanja zahtjeva.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavaka 3., 4., 5. i 6. ovoga članka, pozvat će se pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva nije dopunio zahtjev u roku iz stavka 10. ovoga članka, smatra se da je odustao od zahtjeva.

U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste."

Članak 5.

U članku 6. riječ: "Agencije" zamjenjuje se riječima: "Državnog ureda", a riječi: "članku 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom" zamjenjuju se riječima: "članku 54. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske".

Članak 6.

U članku 7. stavcima 1. i 2. riječ: "Agencija" zamjenjuje se riječima: "Državni ured".

Članak 7.

Članak 8. mijenja se i glasi:

"Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz članka 5. stavka 7. ove Uredbe ne dopuni zahtjev, odnosno ako u roku iz članka 7. ove Uredbe ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora zbog propusta podnositelja zahtjeva, Državni ured za upravljanje državnom imovinom ima pravo zadržati iznos jamčevine."

Članak 8.

U članku 10. riječi: "nadležna je Agencija" zamjenjuju se riječima: "nadležan je Državni ured".

Članak 9.

Ova Uredba stupa na snagu osmoga dana od dana objave u Narodnim novinama.

KLASA:
URBROJ:
Zagreb,

Predsjednik
Zoran Milanović

Obrazloženje

Članak 1.

Odredbom važećeg članka 2. stavka 2. Uredbe o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 137/2012) propisano je da će Agencija za upravljanje državnom imovinom sastaviti popis poslovnog prostora koji će biti predmetom prodaje. S obzirom na to da je Zakon o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 94/2013) promijenio tijela nadležna za upravljanje i raspolaganje državnom imovinom i da stupanjem na snagu toga Zakona Agencija za upravljanje državnom imovinom više ne postoji, ukazala se potreba za izmjenom ovoga članka Uredbe. Izmjenom je ovlast za izradu popisa poslovnog prostora koji će biti predmetom prodaje prenesena u nadležnost Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Članci 2. i 3.

Izmjene u člancima 3. i 4. Uredbe potrebne su radi točne naznake nadležnog tijela i radi nove adrese toga tijela.

Članak 4.

Odredba članka 5. Uredbe izmijenjena je u cijelosti radi usklađenja Uredbe s odredbom članka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine«, broj 64/2015). Slijedom toga, uz zahtjev za kupnju mora se priložiti dokaz o uplati jamčevine sukladno članku 10. Uredbe o načinima raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 127/2013), dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i potvrdu o stanju poreznog duga kojom se utvrđuje da porezni obveznik nema financijskih obveza prema Republici Hrvatskoj po osnovi poreza i drugih javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, kao i dokaz da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora. Zahtjevi uz koji nisu priložene predmetne isprave neće se razmatrati. Ako uz zahtjev nisu priložene druge isprave, podnositelja zahtjeva će se pozvati pisanim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev. Posljedica propuštanja roka za dopunu zahtjeva jest presumpcija da je podnositelj zahtjeva odustao od zahtjeva. Osim toga, krug isprava koje ne smiju biti starije od 15 dana je proširen.

Članci 5. i 6.

Odredbe članaka 6. i 7. Uredbe bilo je potrebno izmijeniti sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 7.

Članak 8. Uredbe izmijenjen je na način da je mogućnost zadržavanja jamčevine propisana za sljedeće slučajeve: ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je zahtjev bio prihvaćen, ako ne dopuni zahtjev u roku koji mu je za to ostavljen i ako ne dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora u roku od 90 dana nakon prihvaćanja zahtjeva zbog propusta podnositelja zahtjeva.

Članak 8.

Ovim člankom je u članku 10. Uredbe izmijenjen naziv nadležnog tijela sukladno odredbama Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 9.

Ovom odredbom određuje se stupanje na snagu Uredbe.

TEKST ODREDBI VAŽEĆE UREDBE
KOJE SE MIJENJAJU, ODNOSNO DOPUNJUJU

Članak 2.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku ili sadašnjem korisniku u smislu članka 33. stavaka 1. i 2. Zakona, te izuzetno zakupniku u smislu stavka 7. istoga članka, ali samo pod uvjetima i na način propisan glavom V. Zakona (Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina) i ovom Uredbom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Popis poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, koji će biti predmetom prodaje, sastavlja Agencija za upravljanje državnom imovinom i na taj popis prvenstveno uvrštava poslovne prostore čije održavanje je neracionalno i sa stajališta Republike Hrvatske gospodarski neopravdano kao i one koji su u suvlasništvu države.

Članak 3.

Popis poslovnih prostora mora sadržavati: adresu poslovnoga prostora koji je predmet kupoprodaje, zemljišnoknjižnu oznaku, naznaku vrste poslovnoga prostora, ime i prezime/naziv sadašnjeg zakupnika/korisnika, površinu, kupoprodajnu cijenu, visinu jamčevine te eventualne terete na poslovnom prostoru.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na web-stranicama Agencije za upravljanje državnom imovinom, Hrvatske gospodarske komore i Hrvatske obrtničke komore, a u dnevnom tisku dat će se obavijest da je popis sastavljen i gdje je objavljen.

Članak 4.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: zahtjev) podnosi se u roku od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev se predaje neposredno u pisarnicu Agencije za upravljanje državnom imovinom, u uredovno radno vrijeme ili poštom, preporučenom pošiljkom, na adresu: Agencija za upravljanje državnom imovinom, Zagreb, Ivana Lučića 6.

Članak 5.

Zahtjev mora sadržavati:

- ime i prezime, odnosno naziv zakupnika/korisnika, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) podnositelja zahtjeva, presliku osobne iskaznice (ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba), odnosno izvadak iz odgovarajućeg registra (ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba),
- oznaku poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom ili u mjesečnim obrocima, uz naznaku roka otplate koji ne može biti dulji od 20 godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje.

Uz zahtjev se prilaže:

- potvrda Porezne uprave kojom se dokazuje da podnositelj zahtjeva za kupnju 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 za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenju obveza za čiju naplatu je nadležna županija, ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja, potvrdu nadležnog tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave o podmirenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetima da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
- izjavu podnositelja zahtjeva za kupnju, ovjerenu kod javnog bilježnika i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) ovjeren po ovlaštenoj osobi, kojima se dokazuje da su podmirene obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima,
- javnobilježnički ovjerenu izjavu podnositelja zahtjeva za kupnju da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
- dokaz o uplati jamčevine sukladno članku 12. Uredbe o raspolaganju nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 55/2011),
- dokaz o visini izvršenih ulaganja,
- dokaz da je podmirena zakupnina, odnosno naknada za korištenje poslovnoga prostora i ovjerena izjava da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora.

Pored navedene dokumentacije potrebno je dostaviti i sljedeće:

- osobe iz članka 33. stavka 1. Zakona dužne su dostaviti još i pravovaljani Ugovor o zakupu i minimalno-tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- osobe iz članka 33. stavka 2. Zakona dužne su dostaviti još i obrtnicu i/ili izvod iz odgovarajućeg registra, minimalno-tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti i dokaz o korištenju poslovnoga prostora u trajanju od najmanje 5 godina (računi za komunalije),
- osobe iz članka 33. stavka 7. Zakona dužne su dostaviti još i dokaz da obavljaju dopuštenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina (potvrda jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave), suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika i obrtnicu, te rješenje o povratu poslovnoga prostora i ugovor o zakupu na poslovnom prostoru koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje 5 godina.

Dokazi iz stavka 2. ovoga članka ne smiju biti stariji od petnaest (15) dana od dana podnošenja zahtjeva.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev.

U slučaju davanja lažne izjave, podnositelj zahtjeva gubi sva prava koja je ostvario na temelju iste.

Članak 6.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora donosi nadležno tijelo Agencije za upravljanje državnom imovinom, sukladno članku 42. Zakona o upravljanju državnom imovinom, u roku 90 dana od dana kada je podnesen potpun zahtjev.

Članak 7.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, Agencija za upravljanje državnom imovinom i kupac sklopit će, u roku 90 dana od dana donošenja odluke, ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora Agencija za upravljanje državnom imovinom je dužna pribaviti od nadležnog državnog odvjetništva mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 8.

Ako podnositelj zahtjeva odustane od zahtjeva nakon što je njegov zahtjev prihvaćen ili ako u roku iz članka 7. ove Uredbe ne bude sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, i to zbog propusta podnositelja zahtjeva, Agencija za upravljanje državnom imovinom ima pravo zadržati iznos jamčevine.

Članak 10.

Za provedbu ove Uredbe nadležna je Agencija za upravljanje državnom imovinom.