





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK



REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

Klasa: 947-03/12-01/40
Urbroj:2168/01-01-02-01-0019-12-3
Pula, 19. siječnja 2012.

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA PULE**

Predmet: Prijedlog Odluke o prodaji nekretnina
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o prodaji nekretnina, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09 i 12/11), Gradonačelnik Grada Pule dana 19. siječnja 2012. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prodaji nekretnina.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.
3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje. Ovlašćuju se Boris Miletić, Gradonačelnik Grada Pule, Fabrizio Radin, zamjenik Gradonačelnika Grada Pule, Vera Radolović, zamjenica Gradonačelnika Grada Pule, Damir Prhat, pročelnik Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, te Martina Šajina i Željko Pavletić, pomoćnici pročelnika Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.
4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

**GRADONAČELNIK
Boris Miletić**

Temeljem čl. 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ 125/11) i čl. 39. Statuta Grada Pula – Pola („Službene novine“ Grada Pule 7/09, 16/09 i 12/11), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____ 2012. godine, donijelo je

ODLUKU o prodaji nekretnina

I

Ovom Odlukom utvrđuju se postupak i uvjeti prodaje nekretnina u vlasništvu Grada Pule koji ispunjavaju uvjete propisane odredbama iz čl. 33. i čl. 34. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11) (dalje: Zakon), te popis nekretnina koje Grad Pula namjerava prodati sukladno odredbama navedenog Zakona.

II

Utvrđuje se popis nekretnina iz točke I. ove Odluke kako slijedi:

R.br.	Adresa	Opis	Zakupnik	Površina
1	Banovčeva 21	garaža	Bašan Cvetko	15,00
2	Bujska 1	garaža	Dragičević Sofija	33,00
3	Bujska 1	garaža	Borovac Marko	15,00
4	Emova 4	garaža	Fabijanić Vanja	10,85
5	Emova 4	garaža	Medaković Željko	10,85
6	Faverijska 10	garaža	Marsi Jolanda	16,00
7	Faverijska 10	garaža	Cetina Loredana	15,00
8	Krležina 7	garaža	Milotti Nello – pravni sljednik	15,00
9	Negrijeva 11	garaža	Kaštelan Ivan	15,00
10	Pazinska 20	garaža	Glavina Franka	15,00
11	Raška 2	garaža	Fabijanić Vanja	25,00
12	Rovinjska 11	garaža	Mustać Milan	15,00
13	Scalierova 7	garaža	Onorato Edi	15,00
14	Scalierova 7	garaža	Modrušan Ivan	15,00
15	Scalierova 7	garaža	Kos Dobrila	15,00
16	Scalierova 9	garaža	Darlić Marija	13,00
17	Stankovićeve 37	garaža	Hrelja Josip	15,00
18	Tartinijeva 21	garaža	Nišević Mirjana	15,00
19	Tartinijeva 21	garaža	Antonelić Otavia	15,00
20	Tartinijeva 21	garaža	Milojković Asija	15,00
21	Tartinijeva 21	garaža	Poldrugo Marija	15,00
22	Tartinijeva 21	garaža	Mele Angelo	15,00
23	Teslina 5	garaža	Klimić Biban Dina	15,00
24	Castropola 10	garaža	Stihović Ladislav	11,33
25	Stoja 7	garaža	Odor Mate	15,00

26	Viška 10	garaža	Belas Oriano	15,00
27	Viška 12	garaža	Sekanina Milan	15,00
28	Zagrebačka 21	garaža	Medančić Noris	30,00
29	Zagrebačka 27	garaža	Mendica Mario	15,00
30	Zoranićeva 8	garaža	Grdić Branko	15,00
31	Zoranićeva 8	garaža	Poropat Mate	15,00
32	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Urbis 72 d.d.	591,00
33	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Petrović Dino	197,38
34	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Mihajlović Nenad	26,62
35	Trg 1.Istarske Brigade 1	poslovni prostor	Inovine d.d.	33,23
36	Trg 1.Istarske Brigade 2	poslovni prostor	Falcon d.o.o.	471,47
37	Trg 1.Istarske Brigade 4	poslovni prostor	Bravo d.o.o.	207,18
38	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Licul Željko	52,83
39	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ivančić Denis	34,00
40	Trg 1.Istarske Brigade 7	poslovni prostor	Ramming d.o.o.	62,70
41	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Žuti Octopus d.o.o.	60,07
42	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	28,84
43	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Kana d.o.o.	27,00
44	Trg 1.Istarske Brigade 8	poslovni prostor	Canković Nadežda	29,84
45	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Stag d.o.o.	38,12
46	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Gardena d.o.o.	34,66
47	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Fabrika d.o.o.	91,23
48	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Lanča Đino	80,84
49	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Qiqo d.o.o.	80,86
50	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Matković Valter	152,05
51	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquamarin d.o.o.	45,78
52	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Seal d.o.o.	82,25

53	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Italunion d.o.o.	1241,74
54	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquadac d.o.o.	38,47
55	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Emy Tours d.o.o.	86,19
56	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Igma Inženjering d.o.o..	101,04
57	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o.	27,10
58	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pulena d.o.o.	123,56
59	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Eleonora Mode d.o.o.	34,76
60	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Motortech Consulting d.o.o.	85,88
61	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Microdata d.o.o.	86,00
62	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Prodesu d.o.o.	86,68
63	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tehnotrade d.o.o.	56,78
64	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pula Inženjering, Buić i dr. j.t.d.	175,26
65	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Tic-Tac Caffè d.o.o.	37,40
66	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Pulafit d.o.o.	310,29
67	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marčinko Helena i Jeličić Jadranka	87,35
68	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o.	209,24
69	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Argus d.o.o.	77,25
70	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Hum d.o.o.	87,10
71	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Jurić Slava	39,63
72	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Istra Lift d.o.o.	59,85
73	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Ratex d.o.o.	87,80
74	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Aquamarin d.o.o.	44,76
75	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Kajo Gmbh d.o.o.	69,13
76	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	I.Vem d.o.o.	93,60

77	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Marin d.o.o.	54,00
78	Trg 1.Istarske Brigade 10	poslovni prostor	Ratex d.o.o.	58,89
79	Trg 1.Istarske Brigade 12	poslovni prostor	Europa Star d.o.o.	1.325,75
80	Trg 1.Istarske Brigade 13	poslovni prostor	Limex d.o.o.	445,00
81	Trg 1.Istarske Brigade 14	poslovni prostor	Grad d.o.o.	304,58
82	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	47,14
83	Trg 1.Istarske Brigade 17	poslovni prostor	Omni d.o.o.	60,07

Popis poslovnih prostora iz stavka I. ove točke Odluke objavit će se u „Službenim novinama“ Grada Pule, na oglasnoj ploči Upravnog odjela za komunalni sustav i imovinu, službenoj internet stranici Grada Pule i u dnevnom tisku.

III

Poslovni prostori iz točke II. ove Odluke prodat će se zakupnicima poslovnih prostora koji ispunjavaju uvjete propisane odredbama iz čl. 33. i čl. 34. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11) i u roku od 90 dana od dana objave popisa poslovnih prostora u „Službenim novinama“ Grada Pule podnesu zahtjev za kupnju.

Zahtjev za kupnju predaje se neposredno u pisarnicu Grada Pule u uredovno radno vrijeme, ili poštom, preporučenom pošiljkom na adresu Grad Pula, Upravni odjel za komunalni sustav i imovinu, Odsjek za imovinu, Forum 2, Pula, i obavezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv zakupnika, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) zakupnika;
- oznaka poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju;
- ime i prezime, odnosno naziv ovlaštenog sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih vještaka kojeg podnositelj zahtjeva predlaže za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, odnosno izjavu da prihvaća izbor takvog vještaka od strane Grada Pule;
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene: odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, ili u mjesečnim obrocima, uz rok otplate od najviše 10 godina i uz kamatnu stopu od 4% godišnje;
- procjenu vrijednosti neamortiziranih ulaganja zakupnika u poslovni prostor, izrađenu od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih vještaka;
- potvrdu o podmirenju svih dospjelih obveza prema državnom proračunu, Istarskoj županiji i Gradu Puli, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, uz prilaganje odgovarajućeg dokaza;
- javnobilježnički ovjerenu izjavu zakupnika o podmirenju svih dospjelih obveza prema 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, ali je u svakom slučaju dužan poštivati rok za podnošenje zahtjeva iz stavka I. ove točke Odluke.

IV

Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora iz točke II. ove Odluke, ovisno o vrijednosti poslovnog prostora, a u skladu s odredbom iz čl. 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi, donosi gradonačelnik Grada Pule, odnosno gradsko vijeće Grada Pule.

Ugovor o kupoprodaji sklopit će se u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ugovor o kupoprodaji s obročnom otplatom kupoprodajne cijene sklopit će se u obliku ovršne isprave.

V

Na odnose vezane za predmet ove Odluke koji nisu njome propisani, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ 125/11).

VI

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/12-01/40

Urbroj:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Denis Martinčić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 42. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11) (dalje: Zakon) i čl. 39. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule 7/09, 16/09 i 12/11).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji nekretnina - poslovnih prostora i garaža u vlasništvu Grada Pule sukladno odredbama čl. 33. do čl. 39. Zakona, kojom se ujedno utvrđuje popis nekretnina koje se mogu prodati sukladno odredbama navedenog Zakona, te postupak i uvjeti prodaje.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11) naloženo je jedinicama lokalne samouprave da u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu Zakona donesu opće akte koji će pobliže urediti kupoprodaju poslovnoga prostora sukladno tome Zakonu. Navedenim Zakonom ostavljena je mogućnost jedinicama lokalne samouprave da, bez prethodne provedbe javnog natječaja i po tržišnoj cijeni, prodaju poslovne prostore u svome vlasništvu zakupcima tih prostora koji ispunjavaju uvjete propisane odredbama čl. 33. i čl. 34. Zakona. O pitanju hoće li i koje će poslovne prostore prodati, jedinice lokalne samouprave imaju pravo samostalno odlučivati putem svojih predstavničkih tijela.

Prijedlogom Odluke utvrđuje se popis nekretnina kojim su obuhvaćene one nekretnine za koje je ocijenjeno da zadržavanje u vlasništvu nije u interesu Grada Pule, i mogu se podijeliti u dvije grupe: garaže, koje se prema Zakonu smatraju poslovnim prostorima, te poslovni prostori koji se nalaze na području bivše vojarne „Vladimir Gortan“, na području MO Šijana. Prilikom sastavljanja predloženog popisa nisu uzimane u obzir nekretnine koje ne ispunjavaju osnovne uvjete za prodaju propisane Zakonom (koje se ne nalaze u zakupu i koje se nalaze u zakupu sadašnjeg zakupca u vremenu kraćem od pet godina) i nekretnine za koje postoji interes za zakup, odnosno poslovni prostori koji se nalaze na atraktivnim lokacijama, budući da Grad Pula od zakupnina za takve poslovne prostore kontinuirano ostvaruje značajan prihod.

U popis je uvrštena 31 (trideset i jedna) garaža čiji zakupci ispunjavaju osnovne kriterije za kupnju propisane Zakonom, budući da se od tih zakupnina prema tržišnim kriterijima ne ostvaruje prihod koji je u povoljnom odnosu s vrijednosti nekretnine, a pretpostavlja se postojanje interesa za kupnju.

Zatim, uvršteni su svi poslovni prostori koji se nalaze na području bivše vojarne „Vladimir Gortan“ (na Trgu I. istarske brigade) i čiji zakupci ispunjavaju osnovne kriterije za kupnju propisane Zakonom. Na tom području većina zakupaca tijekom 1996. godine uložila je značajna sredstva za privođenje poslovnih prostora namjeni, a koja se ulaganja dugoročno prebijaju s mjesečnom zakupninom. Po prebijaju cjelokupnih ulaganja sa zakupninom, a što se za većinu zakupaca očekuje u narednih nekoliko godina, zakupci bi za nastavak zakupnog

odnosa trebali iskoristiti prvenstveno pravo za sklapanje novog ugovora o zakupu i time preuzeti obvezu plaćanja zakupnine po tržišnoj cijeni u vrijeme sklapanja ugovora, za što je upitan interes svih zakupnika, dok je s druge strane izražen interes većeg broja zakupnika za kupnju tih poslovnih prostora. Područje bivše vojarne „Vladimir Gortan“ relativno uspješno je prenamijenjeno iz vojne u civilnu namjenu, no zbog veličine toga prostora i mogućeg smanjenja broja zakupnika, namjeravanom prodajom pojedinih poslovnih prostora nastoji se i spriječiti smanjenje broja poslovnih subjekata koji djelatnost obavljaju na toj lokaciji. Osim toga, zakupci su većinom manji poslovni subjekti koji posluju na području Grada Pule, i koji bi osnivanjem prava zaloge na kupljenom poslovnom prostoru mogli osigurati sredstva za financiranje vlastitog poslovanja i na taj ga način unaprijediti. Zakupci kod kojih izostane interes za kupnju poslovnog prostora, moći će nastaviti obavljati djelatnost u poslovnom prostoru prema dosadašnjim uvjetima iz sklopljenih ugovora o zakupu.

Za odnose koji nisu propisani prijedlogom Odluke, predviđena je primjena općih odredbi Zakona. Slijedom navedenog, izdvaja se da je Zakonom propisano da se plaćanje kupoprodajne cijene može ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, po izboru kupca, s time da kod obročne otplate ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora, i uz kamatnu stopu od 4% godišnje; prijedlogom Odluke taj se rok otplate utvrđuje na vrijeme od 10 godina, iz razloga što Zakon u slučaju prodaje poslovnog prostora također propisuje zabranu otuđenja poslovnog prostora na vrijeme od 10 godina, pa se predlaže izjednačavanje tih rokova, radi izbjegavanja mogućnosti daljnjeg otuđenja poslovnog prostora prije potpune isplate kupoprodajne cijene. Također je Zakonom propisano da se tržišna cijena (kupoprodajna cijena) poslovnog prostora umanjuje za neamortizirana ulaganja zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, ali najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnog prostora; umanjenje cijene na opisani način nije dopušteno ukoliko se kupac opredijeli za obročnu otplatu kupoprodajne cijene.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nisu potrebna financijska sredstva.

Pripremio: Željko Pavletić

PROČELNIK
Damir Prhat, dipl. ing.