

Temeljem čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15-pročišćeni tekst) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/06/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst), Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40 Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine, i čl. 61. Statuta Grada Pula-Pola (SN Grada Pule-Pola 7/09, 16/012/11, 1/13), Gradonačelnik Grada Pule dana 17. listopada 2016. godine, donosi



ODLUKU o kupoprodaji poslovnih prostora

I

1. Zakupniku Noris Medančić (OIB: 22925371007) iz Pule, Zagrebačka 21, prodaje se 7. Etaža, udio od 1/8 dijela k.č.zgr. 1550 k.o. Pula s kojim je povezano pravo vlasništva na garaži, ukupne površine 30,00 m², za kupoprodajnu cijenu od 8.018,67 € u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti obročno, u 120 jednakih mjesečnih rata uz kamatnu stopu od 4% godišnje i s dospijecom plaćanja 20-og dana u mjesecu, počevši od narednog mjeseca od onoga u kojemu je sklopljen ugovor o kupoprodaji.

2. Zakupniku Mariu Mendici (OIB: 59208092027) iz Pule, Zagrebačka 27, prodaje se 2. Etaža, udio od 1/11 dijela k.č.zgr. 1337 k.o. Pula s kojim je povezano pravo vlasništva na garaži, ukupne površine 18,29 m², za kupoprodajnu cijenu od 4.428,00 € u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja,

- Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

3. Zakupniku Nenadu Mihajloviću (OIB: 15735271423) iz Pule, Banovčeva 1, prodaje poslovni prostor u Puli, na adresi Trg I Istarske brigade 1, koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.zgr. 2005/10, k.č.zgr. 2118/1 i k.č. 1322/1 k.o. Pula, ukupne netto površine 17,53 m², za kupoprodajnu cijenu od 12.350,51 EUR-a.

- Kupac će kupoprodajnu cijenu isplatiti jednokratno, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Nenadu Mihajloviću zakupniku nekretnine priznaje se udio u sadašnjoj vrijednosti objekta u iznosu od 2.967,11 EUR-a.

II

Ugovor o kupoprodaji sadržavat će:

- izjavu kupca kojom dopušta radi osiguranja dugovanoga iznosa u korist prodavatelja upis založnog prava radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi za kupce koji su se odlučili za obročni način otplate kupoprodajne cijene, odnosno pridržaj prava uknjižbe do konačne isplate kupoprodajne cijene za kupce koji su se odlučili na jednokratnu isplatu kupoprodajne cijene u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji;

- obvezu kupca da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilježbe u zemljišnoj knjizi;

- pridržaj prava nazadkupnje za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora u korist prodavatelja, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je poslovni prostor prodan, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost, uz dozvolu upisa odgovarajuće zabilješke u zemljišnoj knjizi.

III

Ugovor o kupoprodaji, sastavljen sukladno utvrđenjima iz ove Odluke, sklopit će se u roku od osam dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

IV

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 947-03/16-01/685

Urbroj:2168/01-03-06-00-0247-16-1

Pula, 17. listopada 2016.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić

OBRAZLOŽENJE

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA:

Čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15), čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15-pročišćeni tekst), u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12 i 19/13-pročišćeni tekst), Odluka Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40 Urbroj: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. godine i čl. 61. Statuta Grada Pule-Pola (SN Grada Pule-Pola 7/09, 16/09, 12/11, 1/13).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM:

Predlaže se donošenje Odluke o prodaji dviju garaža i poslovnog prostora u Puli, Trg I. Istarske brigade 1, sadašnjim zakupnicima garaža Noris Medančić i Mariu Mendici i zakupniku poslovnog prostora Nenadu Mihajloviću, temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

PRIKAZ STANJA KOJE SE UREĐUJE AKTOM:

Odlukom Gradskog vijeća Grada Pule Klasa: 947-03/12-01/40, Urbr: 2168/01-04-03-02-0330-4 od 30. siječnja 2012. utvrđen je popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule za koje je ocijenjeno da je u interesu Grada Pule prodaja dosadašnjim zakupcima temeljem odredbi čl. 33. do 39. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora. Njime su obuhvaćena 52 poslovna prostora i 31 garaža, te su za iste u ostavljenom roku od 90 dana od dana objavljivanja popisa, zaprimljena ukupno 44 zahtjeva za kupnju, od kojih se 22 odnose na poslovne prostore, a 22 na garaže koji se nalaze na navedenom popisu.

Noris Medančić i Mario Mendica kao zakupnici garaže, te Nenad Mihajlović kao zakupnik poslovnog prostora, koji su predmet prijedloga Odluke, u ostavljenom su roku podnijeli Gradu Puli zahtjev za kupnju garaža i poslovnog prostora kojih su zakupnici, te je utvrđeno da udovoljavaju svim uvjetima za prodaju poslovnih prostora propisanim Zakonom.

Tržišna cijena, odnosno kupoprodajna cijena za predmetne poslovne prostore, utvrđena je temeljem nalaza vještaka graditeljske struke „Gea inženjering“ d.o.o. Pula iz 2013. godine i prihvaćena je od strane podnositelja zahtjeva, čiji je izbor da kupoprodajnu cijenu, sukladno uvjetima iz navedene Odluke Gradskog vijeća Grada Pule, isplati obročno, u roku od 10 godina, odnosno jednokratno u roku od 30 dana od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora. U ovom slučaju zakupnici Mario Mendica i Nenad Mihajlović odlučili su se na jednokratnu isplatu, a Noris Medančić na obročnu otplatu kupoprodajne cijene.

U nekretninu pod rednim brojem 3. zakupnik Nenad Mihajlović uložio je iznos od 9.690,74 EUR-a, a koji se periodički prebija sa mjesečnom zakupninom za taj poslovni prostor u iznosu od 27,22118 EUR u razdoblju od 01.01.1996. do 31.08.2025. godine, dok je za preostala priznata ulaganja u poslovni prostor produžen rok zakupa zaključno sa danom 31.08.2025.g.. Slijedom navedenoga do dana 31.07.2016.g. na taj način kompenzirano je 247 od 356 mjesečnih zakupnina ili 69,38 % od ukupnog potraživanja zakupnika. Obzirom da se ulaganje odnosilo na dovođenje lokacije u funkciju, uređenje zajedničkih dijelova zgrade, te uređenje poslovnog prostora, zakupniku se priznaje udio u sadašnjoj vrijednosti poslovnog prostora u visini od 2.967,11 EUR-a, odnosno cca. 24 % procijenjene vrijednosti poslovnog

prostora. Taj će iznos biti uračunat u kupoprodajnu cijenu, ukoliko zakupnik bude sklopio ugovor o kupoprodaji.

U predmetne dvije garaže nisu izvršena ulaganja, te slijedom navedenoga, nema umanjenja utvrđene tržišne cijene poslovnog prostora na ime izvršenih ulaganja. Sukladno odredbi čl. 36. st. 6. Zakona, ugovor o kupoprodaji sadržavat će ograničenja navedena u točki III. prijedloga Odluke, koja se po sklapanju ugovora o kupoprodaji zabilježuju u zemljišnoj knjizi.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremio:
Milan Korica

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif.