

UREDBA O KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

Članak 1.

Ovom Uredbom propisuju se uvjeti i postupak za kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon).

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 9.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i, između ostalog, sadržavati uglavke propisane člankom 36. stavkom 6. Zakona te biti potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora sadržavati i izjavu kupca kojom dopušta da se istovremeno s uknjižbom prava vlasništva zabilježi i zabrana otuđenja kupljenog poslovnoga prostora u zemljišnoj knjizi, na rok od 10 godina, kao i izjavu kojom dozvoljava zabilježbu prava nazadkupnje za isti period, a sve u korist prodavatelja.

Članak 10.

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

Članak 11.

Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (»Narodne novine«, broj 102/2007).

Članak 12.

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

Klasa: 372-01/12-02/01

Urbroj: 50301-05/05-12-4

Zagreb, 6. prosinca 2012.

Predsjednik

Zoran Milanović, v. r.