Na temelju članka 33. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15 i 112/18), Vlada Republike Hrvatske je na sjednici održanoj \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019. godine donijela

UREDBU O KUPOPRODAJI POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU REPUBLIKE HRVATSKE

# Članak 1.

Ovom Uredbom propisuju se provođenje postupka za kupoprodaju poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u smislu članka 33. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, br. 125/11, 64/15 i 112/18, u daljnjem tekstu: Zakon).

# Članak 2.

Poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku sukladno uvjetima određenim Zakonom.

# Članak 3.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, kojeg sastavlja Ministarstvo državne imovine, mora sadržavati:

* adresu poslovnoga prostora koji je predmet kupoprodaje,
* zemljišnoknjižnu oznaku,
* naznaku vrste poslovnoga prostora,
* ime i prezime/naziv zakupnika,
* površinu poslovnoga prostora,
* procijenjenu vrijednost poslovnoga prostora koja će biti kupoprodajna cijena
* eventualne terete na poslovnom prostoru.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje objavit će se na mrežnoj stranici Ministarstva državne imovine.

# Članak 4.

Za izračun zakupnine za 15 godina zakupa poslovnoga prostora iz članka 33. stavka 2. alineje 4. Zakona, uzima se zakupnina koju zakupnik plaća temeljem sklopljenog ugovora o zakupu s Republikom Hrvatskom.

# Članak 5.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske zakupnik podnosi Ministarstvu državne imovine u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Ukoliko Ministarstvo državne imovine u roku od 90 dana od dana javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje ne zaprimi za poslovni prostor s popisa zahtjev za kupnju, poslovni prostor će se objaviti za prodaju javnim natječajem.

# Članak 6.

Zahtjev iz članka 5. ove Uredbe mora sadržavati:

* + ime i prezime, odnosno naziv podnositelja zahtjeva, mjesto prebivališta, odnosno sjedišta i osobni identifikacijski broj (OIB) podnositelja zahtjeva, presliku osobne iskaznice ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba, odnosno presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba, obrtnik ili osoba koja obavlja samostalnu djelatnost,
  + naznaku poslovnog prostora za koji se daje zahtjev za kupnju,
  + izjavu o prihvaćanju procijenjene vrijednosti poslovnog prostora koja će biti kupoprodajna cijena u ugovoru o kupoprodaji.

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 ne starija od 30 dana ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze ne stariji od 30 dana, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,
  + dokaz da je podmirena zakupnina i izjava ovjerena kod javnog bilježnika da su podmireni svi troškovi koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora ne starija od 30 dana.

Podnositelj zahtjeva čiji je zahtjev nepotpun, pozvat će se pismenim putem da u roku od 30 dana dopuni zahtjev. Ukoliko podnositelj u ostavljenom roku ne dopuni zahtjev, smatrat će se da je odustao od zahtjeva za kupnju poslovnoga prostora.

U slučaju davanja lažnih izjava i dostave lažnih podataka i dokumentacije, podnositelj zahtjeva gubi pravo na kupnju poslovnog prostora temeljem Zakona i ove Uredbe.

# Članak 7.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora, Ministarstvo državne imovine i kupac sklopit će ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora Ministarstvo državne imovine je dužno od nadležnog državnog odvjetništva pribaviti mišljenje o pravnoj valjanosti ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora.

# Članak 8.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i mora ga potvrditi (solemnizirati) javni bilježnik.

# Članak 9.

Odredbe ove Uredbe odgovarajuće se primjenjuju i na prodaju suvlasničkog udjela Republike Hrvatske zakupniku poslovnog prostora koji je predmet prodaje.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka, Ministarstvo državne imovine će od nadležnog državnog odvjetništva zatražiti podatak vodi li se pred nadležnim općinskim sudom postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice na poslovnom prostoru iz stavka 1. ovog članka.

Ukoliko nadležno državno odvjetništvo dostavi podatak da se za poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka ne vodi pred nadležnim općinskim sudom postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice te ukoliko se za poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka ne vodi kod Ministarstva državne imovine postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice, Ministarstvo državne imovine će suvlasnički dio u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovog članka uvrstiti na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti te će se suvlasnički dio u poslovnom prostoru iz stavka 1. ovog članka prodati sukladno odredbama i ove Uredbe.

Ukoliko se pred nadležnim općinskim sudom ili Ministarstvom državne imovine vodi postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice na poslovnom prostoru iz stavka 1. ovog članka, prodaja temeljem Zakona i ove Uredbe se neće vršiti do okončanja tog postupka.

# Članak 10.

Danom stupanja na snagu ove Uredbe prestaje važiti Uredba o kupoprodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12 i 78/15).

# Članak 11.

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

Klasa:

Urbroj:

Zagreb, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019.

**PREDSJEDNIK**

mr. sc. Andrej Plenković

# **Obrazloženje**

Hrvatski sabor je na sjednici održanoj dana 3. prosinca 2018. godine donio Zakon o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Zakon), koji je objavljen u Narodnim novinama broj 112/18 te je stupio na snagu 22. prosinca 2018. godine.

Prijelaznim i završnim odredbama navedenog Zakona određena je obveza usklađenja odredbi Uredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12. i 78/15.) s odredbama Zakona.

Kako su odredbe o kupoprodaji poslovnoga prostora Zakonom izmijenjene na način da se poslovni prostor može prodati isključivo zakupniku, a ne i korisniku, te kako su Zakonom određeni uvjeti kada se poslovni prostor neće prodati (što do donošenja Zakona nije bilo uređeno), Ministarstvo državne imovine je, umjesto usklađenja odredbi Uredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 137/12. i 78/15.) s odredbama Zakona, pristupilo izradi nacrta nove Uredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Nacrt prijedloga nove Uredbe u cijelosti je usklađen s odredbama Zakona te se odredbama Uredbe pobliže određuje postupak prodaje poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.