

Prenosimo: hok.hr

Kupnja poslovnog prostora u vlasništvu RH



Obrtnici, iskoristite pravo na predaju zahtjeva za kupnju poslovnog prostora do 18. travnja 2008.!

Donošenjem Uredbe o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 102/07) koja je stupila na snagu 18. listopada 2007. godine, Vlada RH je omogućila prodaju poslovnoga prostora u vlasništvu države.

Vlada je time naposljetku, sa zakašnjenjem od dvije i pol godine, a zahvaljujući ustrajnosti Hrvatske obrtničke komore, ispunila svoju obvezu iz Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (NN 91/96, 124/97, 174/04) i propisala postupak i uvjete za prodaju prostora.

Prema Uredbi prodati se mogu poslovni prostori koji su u potpunosti u vlasništvu države, odnosno suvlasnički dijelovi države na poslovnom prostoru, a obuhvaćeni su i prostori koji imaju svojstvo kulturnog dobra. Za provedbu Uredbe zadužen je Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom koji treba sastaviti prijedlog poslovnih prostora u vlasništvu RH, a koji zatim treba usvojiti posebno Vladino Povjerenstvo za imovinu, koje će odlučivati i o svakoj pojedinačnoj prodaji prostora, čiji će se uvjeti utvrditi ugovorom sklopljenim između zakupnika i Republike Hrvatske.

Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom prijedlog popisa prostora za prodaju sastavit će temeljem prikupljenih zahtjeva zakupnika, te je stoga izuzetno važno da svi zainteresirani obrtnici svoj zahtjev podnesu u roku, a to znači najkasnije do 18. travnja 2008. godine.

Pravo na kupnju mogu ostvariti zakupnici sa statusom mikro ili malog subjekta malog gospodarstva (obrnici i mala trgovačka društva) koji su u zakupnom odnosu s Republikom Hrvatskom i to u trajanju od najmanje pet godina bez prekida. Iznimno, ukoliko zakupni odnos sa Republikom Hrvatskom traje kraće od pet godina, pravo na kupnju može ostvariti i zakupnik koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu sa županijom, gradom ili općinom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s županijom, gradom ili općinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član porodičnog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Treba naglasiti da zakupnik koji je prostor dao u podzakup ne može ostvariti pravo na kupnju.

Za ostvarenje prava na kupnju potrebno je podnijeti zahtjev za kupnju na adresu:

Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom

Trg sv. Marka 2

10000 ZAGREB.

Obrazac zahtjeva nije propisan, te se zahtjev podnosi u obliku pisma uz koje je potrebno priložiti:

- presliku osobne iskaznice

- presliku obrtnice (ili Rješenja o obavljanju djelatnosti ili Izvadak iz Obrtnog registra)
- presliku ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Za kupnju prostora koji ima status kulturnog dobra potrebno još priložiti i dokaz da se županija, Grad Zagreb, grad ili općina na čijem se području nalazi ne namjerava koristiti svojim pravom prvokupa.

Osim toga, u zahtjevu bi trebalo iskazati na koji će način kupljeni prostor biti plaćen (odjednom ili u obrocima), te da kupac namjerava nastaviti obavljati djelatnost te da se obvezuje da u sljedećih deset godina prostor neće prodati niti na drugi način otuđiti. Poželjno je još priložiti i fotokopije uplatnica ili drugih dokaza o redovito plaćenju zakupnini.

Poslovni prostori u vlasništvu države s utvrđenog popisa prodavat će se po tržišnoj cijeni, umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika, što će oboje utvrđivati ovlašteni sudski vještak odabran od strane Povjerenstva sa liste vještaka, a na trošak zakupnika. Plaćanje se može ugovoriti odjednom u roku od najviše 30 dana od dana sklapanja ugovora, ili obročnom otplatom mjesečnim obrocima kroz najdulje 20 godina, uz napomenu da se prostori čija tržišna vrijednost prelazi iznos od 1.500.000 kuna ne mogu kupiti obročnom otplatom. Za obročnu otplatu uvjet je uspostava hipoteke na kupljenom prostoru za iznos cijene, kamata i troškova postupka. Prvi obrok mora iznositi najmanje 5% od ugovorene cijene i mora se platiti u roku od 8 dana od sklapanja ugovora, a na preostale obroke računa se kamata unaprijed u visini od 1% godišnje. U slučaju kašnjenja s plaćanjem, kupac je obavezan platiti i zakonsku zateznu kamatu. O ugovorenom načinu plaćanja ovisi i visina ulaganja zakupnika za koja se tržišna cijena može umanjiti, pa se tako ulaganja priznaju do najviše 30% tržišne vrijednosti prostora kod plaćanja odjednom, a kod obročne otplate ulaganja se mogu priznati do najviše 20% tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Uredba se odnosi samo na prostore u vlasništvu Republike Hrvatske. Prodaja prostora koji su u vlasništvu županija, gradova i općina odvija se i dalje prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a to znači u skladu s odlukama županija, gradova i općina na osnovi objavljenih javnih natječaja i po tržišnoj cijeni. Napominjemo da se vlasništvo utvrđuje na temelju zemljišnih knjiga (gruntnica). Obzirom da za određeni broj prostora još uvijek postoji spor između Republike Hrvatske i županija, gradova i općina, preporuka je svim obrtnicima koji su zakupnici takvih prostora da podnesu zahtjev za kupnju kako ne bi propustili propisani rok do 18. travnja 2008. godine.

[Uredba o prodaji poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske](#)