



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-7
Rijeka, 21.01.2010.g.

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prodaja poslovnog prostora Slaviše Vajnera Čiče 4 i
Franje Račkoga 40/B**

MATERIJAL IZRADILA:
Loretta Sošić, dipl.iur.,

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4382.5154.1
Signing time: Friday, January 22 2010, 12:59:37 GMT

1. Grad Rijeke vlasnik je stana u Rijeci, Slaviše Vajnera Čiče 4, površine 123,28 m², na drugom katu, (282/1000 dijela k.č.1067, upisane u z.k.ul. 3749, k.o. Rijeka). Zaključkom Poglavarstva sa sjednice održane 14.10.2008. godine, isti je predan Direkciji poslovnih objekata na upravljanje radi prenamjene u poslovni prostor.

Jadranprojekt d.o.o., Rijeka, je sačinio Idejni projekt za prenamjenu stana u poslovni prostor, a Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja je izdao lokacijsku dozvolu (koja je postala pravomoćna 11.11.2009. godine), za kancelarijsku namjenu. Prostor je u vrlo lošem stanju, ne može se upotrebljavati za utvrđenu poslovnu namjenu bez prethodnog uređenja. Za njegovo uređenje i privođenje poslovnoj namjeni potrebno uložiti znatna financijska sredstva (cca 420.000,00 kn). Za isto sada nema mogućnosti niti ekonomske opravdanosti, pa se prostor može ponuditi na prodaju. Radi toga je izvršena procjena prometne vrijednosti prostora. Ovlašteni stalni sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić iz Rijeke, je u prosincu 2009. godine, sačinila procjenu prometne vrijednosti prostora sa izmjerom istog. Sudski vještak je utvrdio da prostoru pripada spremište u podrumu i balkon te je utvrđena ukupna površina prostora od 130,95 m². Njegova prometna vrijednost utvrđena je u iznosu od 184.000,00 € (1.344.304,00 kn) odnosno 1.405,12 €/m² (10.265,78 kn/m²), pa se predlaže usvajanje odluke o objavi javnog natječaja za prodaju navedenog prostora prikupljanjem pisanih ponuda, sukladno članku 2. podstavku 4. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), uz obvezu uplate jamčevine od 80.000,00 kn.

Isto tako, Grad je vlasnik poslovnog prostora na adresi Franje Račkoga 40B, površine 155,14 m², koji je slobodan. Valja napomenuti da je zaključkom Poglavarstva sa sjednice održane 12.05.2005. godine, utvrđeno da se po isteku Ugovora o zakupu, navedeni prostor više ne daje u zakup do sanacije stijenskog pokosa, budući se prostor nalazi u ispod pokosa i prijeti opasnost od odrona. Obzirom da se navedeni poslovni prostor neće davati u zakup sukladno citiranom zaključku Poglavarstva, jer se do daljnjega neće sanirati stijenski pokos iznad kućnog broja 40, to će izostati prihod od zakupnine (4.848 € godišnje ili 35.390 kn, koji je utvrđen osnovom važeće početne cijene za radioničku djelatnost od 2,61 €/m²). Također valja napomenuti da je za sanaciju stijenskog pokosa ishođena građevinske dozvola, no isti nije u planu za 2010. godinu zbog nedostatka financijskih sredstava.

U konkretnom se slučaju radi o nekretnini na k.č. 153, upisane u z.k.ul. 1012, k.o. Trsat- Sušak, površine 218 čhv, na kojoj je sagrađen objekt poslovne namjene – radionica sa skladištima, kancelarijom i WC-om korisne površine 136,57 m², s dvorištem površine 200,50 m² i zemljištem u naravi stijenskoj masi i pokosu površine 417,46 m² te 16/1000 dijela k.č. 152/1, upisane u z.k.ul. 1164, k.o. Trsat Sušak, površine 65 čhv, u naravi dio poslovnog prostora u prizemlju zgrade korisne površine 18,57 m², koji se sastoji od radionice i kancelarije. Za navedenu nekretninu ovlašteni stalni sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić iz Rijeke u 2005. godini, sačinila Elaborat procjene prometne vrijednosti, a u 2008. godini te u siječnju 2010. godine, reviziju istog. Prometna vrijednost nekretnine utvrđena je u iznosu od 97.000,00 € (708.682,00 kn) odnosno 625,24 €/m², na način da je:

- prometna vrijednost poslovnog prostora s pripadajućim zemljištem ispod objekta na k.č. 153 (136,57 m²) i poslovnog prostora u prizemlju stambene zgrade na k.č. 152/1 (18,57 m²) bez pripadajućeg zemljišta ispod prostora jer zgrada nije etažirana, utvrđena u iznosu od 63.526,23 € ili 464.122,64 kn
- prometna vrijednost dvorišta na k.č. 153, površine 200,25 m² utvrđena u iznosu od 32.616,68 € ili 238.297,50 kn
- prometna vrijednost dijela zemljišta koje u naravi predstavlja stijensku masu i pokos na k.č. 153, površine 417,46 m² utvrđena je u iznosu od 857,09 € ili 6.261,90 kn.

Valja napomenuti da je bivšem zakupniku ponuđena nekretnina na prodaju putem javnog natječaja, no isti nije prihvatio ponuđenu cijenu.

Osnovom izloženog predlažemo da se objavi javni natječaj za prodaju navedene nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda u skladu s člankom 2. podstavkom 4. citirane Odluke o prodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, po početnoj kupovnoj cijeni utvrđenoj po sudskom vještaku (625,24 €/m²)_uz obvezu uplate jamčevine u iznosu od 35.000,00 kn.

Također u objavi javnog natječaja valja napomenuti da se sve naprijed navedene nekretnine kupuju u viđenom pravnom i faktičnom stanju te da Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, čime se isključuje bila kakva odgovornost Grada. Slijedom navedenog predlaže se da Poglavarstvo Grad Rijeke donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

1.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovnih objekti da temeljem odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 i 73/00114/01, 79/06, 141/06, 38/09 i 153/09) te odredbe članka 2. podstavka 4. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (“Službene novine” Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09), objavi javni natječaj za prodaju nekretnina navedenih kako slijedi:

a) nekretnine (stan koji se može pretvoriti u poslovni prostor prema izdanoj lokacijskoj dozvoli), u Rijeci, Slaviše Vajnera Čiče 4, na drugom katu, površine 130,85 m² (282/1000 dijela k.č.1067, upisane u z.k.ul. 3749, k.o.Rijeka, po početnoj kupoprodajnoj cijeni od 1.405,12 €/m², utvrđenoj od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke, Jasminke Lilić iz Rijeke iz prosinca 2009. godine, uz obvezu ponuditelja da uplati jamčevinu u iznosu od 80.000,00 kn

b) nekretnine u Rijeci, Franje Račkoga 40B i to:

- k.č. 153 upisane u z.k.ul. 1012, k.o. Trsat- Sušak, površine 218 čhv, na kojoj je sagrađen objekt poslovne namjene – radionica sa skladištima, kancelarijom i WC-om, korisne površine 136,57 m²; dvorište površine 200,25 m² i zemljište u naravi stijenska masa i pokos površine 417,46 m² te

- 16/1000 dijela k.č. 152/1, upisane u z.k.ul. 1164, k.o. Trsat Šušak, površine 65 čhv, u naravi dio poslovnog prostora u prizemlju zgrade korisne površine 18,57 m², koji se sastoji od radionice i kancelarije,

sve po početnoj kupoprodajnoj cijeni od 625,24 €/m², utvrđenoj od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke Jasminke Lilić iz Rijeke iz siječnja 2010. godine, uz obvezu ponuditelja da uplati jamčevinu u iznosu od 35.000,00 kn.

1.2. Nekretnine iz točke 1.1. ovog zaključka, prodaju se u viđenom pravnom i faktičnom stanju, po načelu «viđeno – kupljeno» te Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnina čime se isključuje bilo kakva odgovornost Grada Rijeke.