



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/21
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 12.02.2012.g.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: Prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Rijeke**

MATERIJAL IZRADILE:

Željka Marković
Loretta Sošić
Marina Superina

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



OBRAZLOŽENJE

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupio je na snagu 15. studenog 2011. godine, ("Narodne novine" broj 125/11; u daljnjem tekstu: Zakon). Važeća Odluka o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke u primjeni je od srpnja 2009. godine. Temeljem novina iz Zakona izvršeno je usklađenje sa Zakonom i sačinjen je prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora kojim upravlja i raspolaže Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovnih objekti).

Odlukom o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09), Grad Rijeka mogao je prodavati poslovne prostore koji se nalaze na upravljanju Direkcije poslovnih objekti u slučajevima navedenim u članku 2. iste Odluke i to putem javnog natječaja, koju Odluku je donosio Gradonačelnik odnosno Gradsko vijeće Grada Rijeke ovisno o visini kupoprodajne cijene.

Donošenjem citiranog Zakona dozvoljena je prodaja poslovnih prostora u zakupu sadašnjim zakupnicima, zakupnicima odnosno sadašnjim korisnicima poslovnog prostora bez javnog natječaja, po tržišnoj cijeni umanjenoj za neamortizirani dio ulaganja (najviše do 30% tržišne vrijednosti) uz uvjet da sadašnji zakupnik, zakupnik odnosno sadašnji korisnik poslovnog prostora nema dugovanja prema državnom proračunu i proračunu Grada Rijeke, ali niti dugovanja prema zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja (članci 18. i 21. stavak 2. Odluke).

Poslovni prostor temeljem odredbi Zakona ne može kupiti zakupnik koji je dao prostor u podzakup ili ga prepustio na korištenje drugoj osobi (članak 21. stavak 1. Odluke).

Poslovni prostor u zakupu može se prodati na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koju donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke na prijedlog Gradonačelnika te se mora javno objaviti (članak 16. Odluke). Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu podnosi se u roku od 90 dana od javne objave Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (članak 20. Odluke).

Plaćanje kupoprodajne cijene za slobodne poslovne prostore je jednokratno dok za poslovne prostore u zakupu ovisi o volji kupca, dakle može biti odjednom (rok 30 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora) ili obročno (najduže na 20 godina, s kamatom od 4% godišnje, vezano na tečaj EUR-a prema srednjem tečaju HNB-a na dan uplate) time da ako se kupoprodajna cijena plaća obročno, kupac nema pravo na smanjenje tržišne cijene za ulaganja (članci 18. i 19. Odluke).

Kupac poslovnog prostora mora u narednih 10 godina u njemu obavljati djelatnost i ne smije ga na bilo koji način otuđiti, jer u tom slučaju Grad ima pravo nazadkupnje po cijeni po kojoj je prostor i prodan uz zabilježbu prava nazadkupnje za korist Grada u zemljišnoj knjizi (članak 22. Odluke).

U zemljišne knjige upisuje se hipoteka za korist Grada kao prodavatelja poslovnoga prostora do konačne otplate ugovorene kupoprodajne cijene ako se plaćanje vrši obročno kao osiguranje plaćanja.

Što se tiče kupoprodaje slobodnog poslovnog prostora primjenjuju se odredbe članka 5. do 12. Odluke.

Također valja napomenuti da sukladno odredbi članka 1. stavka 3. Zakona predmetom kupoprodaje može biti i poslovni prostor koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara ima svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu (članak 3. Odluke).

Temeljem navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u priloženom tekstu.

2. Prijedlog Odluke iz točke 1. ovog zaključka, proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) te članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici održanoj dana ____ 2012. godine, donijelo je

O D L U K U

O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuju uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovnih objekti).

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom iz članka 1. ove Odluke podrazumijeva se:

- poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: slobodni poslovni prostor),
- poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik odnosno sadašnji korisnik poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: poslovni prostor u zakupu).

Članak 3.

Predmetom kupoprodaje može biti i poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke koji ima svojstvo kulturnog dobra u skladu s uvjetima utvrđenim propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovoga članka, Grad je dužan najprije istodobno ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje imaju prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa.

Republika Hrvatska i Primorsko-goranska županija moraju se očitovati o ponudi iz stavka 2. ovoga članka u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka, Grad može poslovni prostor prodati drugoj osobi.

Članak 4.

Pod sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora u smislu članka 14. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Pod sadašnjim korisnikom poslovnog prostora u smislu članka 14. ove Odluke smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj poslovni prostor bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Slobodni poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru u građevini koja je predviđena za rekonstrukciju radi privođenja te građevine namjeni sukladno dokumentima prostornog uređenja,
2. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
3. ako se radi o poslovnom prostoru čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno,
4. u drugim slučajevima kada to ocjeni opravdanim Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 6.

Slobodni poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj). Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda. Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Članak 7.

Natječaj provodi Komisija. Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika. Komisiju imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 8.

Slobodni poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni koja se utvrđuje na temelju nalaza ovlaštene osobe građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada.

Članak 9.

Postupak i uvjeti natječaja se objavljuju na web stranicama Grada i na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, najmanje 15 dana prije roka određenog za podnošenje ponuda na natječaj, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavljenom natječaju.

Tekst objave natječaja iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito slijedeće:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnog prostora,
- početni iznos kupoprodajne cijene po m²,
- iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj koji određuje Direkcija poslovni objekti i način njezina plaćanja,
- iznos troška objave obavijesti o objavljenom natječaju kojeg određuje Direkcija poslovni objekti i način njegovog plaćanja,
- odredbu da se kupoprodajna cijena isplaćuje odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje ponude na natječaj,
- dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada neće uzeti u razmatranje,
- odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupi usmenom javnom nadmetanju ako dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos kupoprodajne cijene po m² poslovnog prostora,
- odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja i ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati,
- odredbu da ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i da njegov sadržaj mora odgovarati pravilima zemljišno-knjižnog prava.

Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnog prostora.

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito slijedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB i presliku osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, izvornik ili ovjerenu presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 15 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplati jamčevine,
- dokaz o uplati troška objave obavijesti o objavljenom natječaju,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

Članak 11.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Komisije, donosi:

- Gradonačelnik, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (jedanmilijun) kuna,
- Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće), za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 (jedanmilijun) kuna.

Članak 12.

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 11. ove Odluke, Grad i odabrani ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora iz članka 2. podstavka 2. ove Odluke sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Članak 13.

Grad je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

III. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU

Članak 14.

Poslovni prostor u zakupu Grad može prodati sljedećim osobama:

- sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu,
- sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 1. podstavka 2. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja poslovnog prostora plaćao Gradu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu naknadu za korištenje poslovnog prostora, kao ni troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 15.

Iznimno od odredbe članka 14. stavka 1. podstavka 1. ove Odluke pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti **zakupnik** koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika.

Članak 16.

Poslovni prostor u zakupu može se prodati osobama iz članka 14. i 15. ove Odluke na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, koju donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka se, osim u službenom glasilu Primorsko-goranske županije, objavljuje i na web stranicama Grada te na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavi donesene Odluke.

Članak 17.

Odluka o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora sadrži adresu, površinu, zemljišno- knjižnu oznaku, iznos kupoprodajne cijene po m² poslovnog prostora i visinu jamčevine.

Članak 18.

Poslovni prostor u zakupu prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 16. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika priznaje najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne primjenjuje se u slučaju kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu.

Sadašnjem zakupniku odnosno, sadašnjem korisniku poslovnog prostora se neće priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez suglasnosti Grada, osim nužnih troškova, **kao ni ulaganja za koja im je Grad vratio uložena sredstva.**

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.

Članak 19.

Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 18. stavka 2. ove Odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje, a vrijednost mjesečnog obroka u kupoprodajnom ugovoru vezuje se uz EUR po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 20.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu (u daljnjem tekstu: zahtjev), osobe iz članka 14. i 15. ove Odluke podnose Direkciji poslovni objekti u roku od 90 dana od javne objave Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB, presliku osobne iskaznice, ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba,
- naznaku poslovnog prostora koji se prodaje,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplati jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o stanju duga, kojom se dokazuje da je podnositelj zahtjeva uredno izvršio sve dospjele obveze prema državnom proračunu koja ne smije biti starija od 30 dana do dana podnošenja zahtjeva,
- izjavu podnositelja zahtjeva, ovjerenu od javnog bilježnika, o nepostojanju duga prema zaposlenicima i dobavljačima,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Članak 21.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 22.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sadrži naročito sljedeće:

- odredbu da kupac dopušta upis založnoga prava u zemljišnoj knjizi u korist Grada na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom radi osiguranja dugovanog iznosa,
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji neće prodavati niti na drugi način otuđiti poslovni prostor,
- odredbu kojom kupac dopušta upis zabilježbe zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi,
- odredbu da Grad pridržava pravo nazadkupnje prodanog poslovnog prostora po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji i kojom kupac dopušta upis zabilježbe nazadkupnje u korist Grada u zemljišnoj knjizi,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 23.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku o trošku kupca.

Članak 24.

Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 11., 12. i 13. ove Odluke.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09).

Članak 26.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Primorsko-goranske županije".