



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/14-04/104-39
URBROJ: 2170/01-15-00-14-41
Rijeka, 18. 11. 2014.

Gradonačelnik je 18. studenog 2014. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Raspisuje se javni natječaj za prodaju poslovnih prostora na adresi Trpimirova 2 u Rijeci, koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 912 upisanoj u z.k.ul. 4494 k.o. Rijeka, a u naravi predstavljaju:

a) poslovni prostor na XI katu koji se nalazi u sjevernom dijelu etaže, a sastoji se od ureda orijentiranog na istok sa balkonom, ureda orijentiranog na zapad sa spremištem i balkonom, dva ureda orijentirana na sjever, hodnika i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 78 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 41. etaža)

b) poslovni prostor na X katu koji se nalazi u jugoistočnom dijelu etaže, a sastoji se od dva ureda, balkona i WC-a u ukupnoj površini od 64 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 38. etaža).

2. Početna kupoprodajna cijena za poslovni prostor iz točke 1.a) iznosi 999.794,50 kn, što odgovara kupoprodajnoj cijeni od 12.817,88 kn/m².

Jamčevina za navedeni poslovni prostor iznosi 249.948,63 kn.

Početna kupoprodajna cijena za poslovni prostor iz točke 1.b) iznosi 790.712,00 kn, što odgovara kupoprodajnoj cijeni od 12.354,88 kn/m².

Jamčevina za navedeni poslovni prostor iznosi 197.678,00 kn.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

3. Prodaja poslovnih prostora iz točke 1. ovog zaključka obaviti će se usmenim javnim nadmetanjem. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda natjecatelja koji je u postupku nadmetanja ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu u kn/m².

4. Imenuje se Povjerenstvo za provođenje natječaja za prodaju poslovnih prostora iz točke 1. ovog zaključka u sastavu: Loretta Sošić, Tamara Frankić i Ermina Brdar.



GRADONAČELNIK

mr.  **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Ermine Brdar, Tamare Frankić, Sabine Milinković, Lorette Sošić
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X
3. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/14-02/34

URBROJ: 2170/01-17-10-14-1

Rijeka, 17.11.2014.g.

MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za donošenje

PREDMET: Prijedlog Zaključka za raspisivanje Javnog natječaja za
prodaju poslovnih prostora na adresi u Rijeci – Trpimirova 2

Materijal izradili:

Ermina Brdar, dipl.iur.

Tamara Frankić, dipl.iur.,

Sabina Milinković, dipl.oec.,

Loretta Sošić, dipl.iur.

Voditelj – Ravnatelj Direkcije:

Ermina Brdar

Pročelnik:

Vladimir Benac



O b r a z l o ž e n j e :

Grad Rijeka vlasnik je poslovnih prostora na adresi Trpimirova 2, koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 912 upisanoj u z.k.ul. 4494 k.o. Rijeka. Radi se o dva poslovna prostora i to: poslovnog prostora na XI katu koji se nalazi u sjevernom dijelu etaže, a sastoji se od ureda orijentiranog na istok sa balkonom, ureda orijentiranog na zapad sa spremištem i balkonom, dva ureda orijentirana na sjever, hodnika i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 78 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 41. etaža) i poslovnog prostora na X katu koji se nalazi u jugoistočnom dijelu etaže, a sastoji se od dva ureda, balkona i WC-a u ukupnoj površini od 64 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 38. etaža). Uredi su namijenjeni uredskoj djelatnosti. Oba prostora su u zakupu trgovačkog društva ZOROVIĆ d.o.o. Rijeka, Trpimirova XI. Zakupnik je u poslovnom prostoru na XI katu, uz pisanu suglasnost Grada, izvršio preinaku na način da je zakupljeni poslovni prostor pripojio poslovnom prostoru u vlasništvu Zorović d.o.o. čime je dobivena jedinstvena uredska cjelina od cca 225 m² u kojoj radi 20 djelatnika Zorović d.o.o. U navedenu preinaku i uređenje poslovnog prostora zakupnik je uložio znatna sredstva.

Zakupnik je u ožujku 2014.g. podnio Gradu prijedlog za kupnju poslovnih prostora, nakon čega je Grad naručio procjenu tržišne vrijednosti nekretnina od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke. Elaboratima procijene iz svibnja 2014.g. poslovni prostori su procijenjeni na 790.712,00 kuna odn. 104.000 eura (prostor na X katu od 64 m²) i 999.794,50 kn odn. 131.500,00 eura (prostor na XI katu od 78 m²).

U studenom 2014.g. Zorović d.o.o. dostavlja Gradu dopunu prijedloga za kupnju poslovnih prostora. U dopuni navode da im je prihvatljiva cijena iz elaborata procijene tržišne vrijednosti nekretnina, ali da su još jednom razmotrili rizike za poslovanje njihovog vrlo uspješnog trgovačkog društva. Ističu da zapošljavaju 20 djelatnika, te posreduju u zapošljavanju 2.000 pomoraca na godišnjoj razini, da su zbog potreba odvijanja poslovnog procesa ishodili su od Grada suglasnost za spajanje poslovnog prostora u zakupu i poslovnog prostora njihovog trgovačkog društva čime je na XI katu formiran veliki jedinstveni poslovni prostor od 225 m², da su u spajanje i vrhunsko uređenje i opremanje poslovnih prostora uložili preko 650.000 kn, da je za normalno odvijanje poslovnog procesa cijeli poslovni prostor na XI katu u potpunosti svakodnevno angažiran. U poslovni prostor na X katu, također da je uloženo mnogo novaca, a u prostoru da je instalirana skupocjena sofisticirana oprema. Mole da Grad razmotri izmjenu njihovog prijedloga za kupnju na način da se za kupnju poslovnog prostora na XI katu, površine 78 m², oglasi prodaja licitacijom budući je prostor fizički spojen s njihovim poslovnim prostorom i eventualna kupnja od strane treće osobe u potpunosti bi onemogućila njihovo poslovanje. Također navode da neće tražiti povrat uložениh sredstava u prostor te da će, ukoliko pobijede na licitaciji, cijenu isplatiti jednokratnom isplatom.

Zakupnik je obaviješten da će, u slučaju donošenja odluke o objavi natječaja za prodaju predmetnih poslovnih prostora, morati predati Gradu poslovne prostore slobodne od osoba i stvari o čemu će biti sastavljen primopredajni zapisnik. Isti moli da se uvaži činjenica da se primopredaja ne može obaviti u kratkom roku zbog specifičnosti opreme koja se nalazi u prostoru kao i faktičkog suvlasničkog statusa nad poslovnim prostorom pa predlaže da predaja poslovnih prostora bude okončana najkasnije do dana eventualnog zaključenja ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem, ukoliko to ne bude on. Navodi da preseljenje skupe opreme iz prostora na X katu iziskuje više vremena, u protivnom bi mogla nastati znatna šteta na opremi kao i šteta u poslovanju. Za prostor na XI katu navodi da je isti fizički vezan uz njegov te da je prostor u postojećem obliku neophodan za redovno odvijanje poslovnog procesa zbog čega planira da se taj dio prostora isprazni posljednji. Predlaže da Gradu, kao jamstvo ispraznjena prostora ukoliko ne izlicitira iste na natječaju, dostavi pisanu izjavu ovjerenu u formi ovršne isprave kojom će jamčiti da će prostore predati Gradu slobodne od osoba i stvari najkasnije na dan zaključenja ugovora s ponuditeljem koji je uspio na natječaju. Predlaže dostavu izjave najkasnije dan prije objave natječaja o prodaji.

Uvidom u cjelokupnu dokumentaciju utvrđeno je da su svi navodi podnositelja zahtjeva točni. Prilikom ocijene svih činjenica posebno treba voditi računa da je Grad faktički suvlasnik poslovnog prostora na XI katu sa zakupnikom, da zakupnik neće potraživati uložena sredstva u poslovne prostore, da zakupnik zapošljava 20 zaposlenika te posreduje u zapošljavanju 2.000 pomoraca na godišnjoj razini te da je, u ovom slučaju, opravdano izložiti poslovne prostore prodaji. Ipak, imajući u vidu značaj lokacije na kojoj se poslovni prostori nalaze, predlaže se prodaja putem usmenog javnog nadmetanja čime bi se mogla postići viša cijena. Zbog prodaje putem nadmetanja, predlaže se i formiranje ad hoc povjerenstva u čijem sastavu bi trebao biti član s dugogodišnjim iskustvom u postupcima javnog nadmetanja.

Predlaže se donošenje odluke o raspisivanju i provođenju javnog natječaja za prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada pod slijedećim uvjetima:

I. PREDMET PRODAJE:

- poslovni prostori na adresi Trpimirova 2 u Rijeci, koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 912 upisanoj u z.k.ul. 4494 k.o. Rijeka, a u naravi predstavljaju:
 - a) poslovni prostor na XI katu koji se nalazi u sjevernom dijelu etaže, a sastoji se od ureda orijentiranog na istok sa balkonom, ureda orijentiranog na zapad sa spremištem i balkonom, dva ureda orijentirana na sjever, hodnika i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 78 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 41. etaža)
 - b) poslovni prostor na X katu koji se nalazi u jugoistočnom dijelu etaže, a sastoji se od dva ureda, balkona i WC-a u ukupnoj površini od 64 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 38. etaža).
- poslovni prostori koji su predmet natječaja prodaju se u viđenom pravnom i faktičnom stanju po načelu "viđeno-kupljeno" te Grada Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke poslovnih prostora čime se isključuje bilo kakva odgovornost Grada Rijeke.

II. POČETNA KUPOPRODAJNA CIJENA:

- za poslovni prostor na XI katu, površine 78 m², iznosi 999.794,50 kn, što odgovara početnoj kupoprodajnoj cijeni od 12.817,88 kn/m²,
- za poslovni prostor na X katu, površine 64 m², 790.712,00 kn, što odgovara početnoj kupoprodajnoj cijeni od 12.354,88 kn/m².

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.

III. OPĆI UVJETI NATJEČAJA

1. Pravo učešća na natječaju imaju sve fizičke i pravne osobe.
2. Ponuditelji su obvezni uplatiti jamčevinu u visini od 25% od početne prodajne cijene. Jamčevina se uplaćuje na IBAN br.: HR3324020061837300005 u korist Grada Rijeke, Rijeka, Korzo 16, sa svrhom: "Jamčevina za poslovni prostor pod red. brojem _____, na adresi _____" i to s pozivom na br.: HR68 7757-OIB-300. Jamčevina koji su položili ponuditelji čije ponude nisu prihvaćene vratit će se najkasnije u roku od 8 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja. Ponuditelju čija ponuda bude prihvaćena, položena jamčevina uračunava se u kupovnu cijenu poslovnog prostora. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji, nema pravo na povrat jamčevine.

3. Rok plaćanja cijene: jednokratno u roku od 30 kalendarskih dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.
 4. Pisana prijava za sudjelovanje na natječaju mora sadržavati:
 - 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,
 - 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.
 5. Pisana prijava za sudjelovanje u natječaju dostavlja se na adresu Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom – Direkcija za pravne i imovinske poslove, Titov trg 3, šalter 1, s naznakom: "NE OTVARATI – PONUDA ZA POSLOVNI PROSTOR pod red. br. _____, adresa _____."
 6. Ukoliko natjecatelj (fizička osoba ili osoba ovlaštena na zastupanje pravne osobe) nije u mogućnosti osobno prisustvovati otvaranju prijava i licitaciji, punomoćnik natjecatelja dužan je najkasnije do otvaranja prijava Povjerenstvu dostaviti izvornik ili pred javnim bilježnikom ovjerenu presliku specijalne punomoći.
 7. Krajnji rok za dostavu prijava utvrđuje se _____ godine do _____ sati, bez obzira na način dostave.
 8. Odmah po otvaranju prijava pristupit će se usmenom javnom nadmetanju.
 9. Javno otvaranje prijava i usmeno javno nadmetanje izvršiti će se dana _____ godine u _____ sati na adresi Titov trg 3, II. kat, soba _____.
- Natječaj se može provesti i ako na njemu sudjeluje samo jedan ponuditelj.
- Prijava ponuditelja koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada neće se razmatrati.
10. Prijava koja ne udovoljava uvjetima ovog Natječaja, kao i prijava koja pristigne izvan roka utvrđenog u točki 7. neće se razmatrati.
 11. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Gradonačelnik Grada Rijeke odnosno Gradsko vijeće Grada Rijeke za ponuđenu kupoprodajnu cijenu prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 kn, s tim da se najpovoljnijom ponudom smatra ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz ovog Natječaja sadrži i najviši iznos kupovne/izlicitirane cijene poslovnog prostora po m².
 12. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donijeti će se i u slučaju da u Natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj.
 13. Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklopiti će se najkasnije u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

14. Informacije u svezi oglašениh nekretnina i vrijeme razgledavanja istih mogu se dobiti u Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom – Direkcija za pravne i imovinske poslove, Titov trg 3, IV. kat, soba 417 (telefon: 209-360, 209-432).

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

ZAKLJUČAK

1. **Raspisuje se javni natječaj za prodaju poslovnih prostora na adresi Trpimirova 2 u Rijeci, koji se nalaze u stambeno-poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 912 upisanoj u z.k.ul. 4494 k.o. Rijeka, a u naravi predstavljaju:**
 - a) **poslovni prostor na XI katu koji se nalazi u sjevernom dijelu etaže, a sastoji se od ureda orijentiranog na istok sa balkonom, ureda orijentiranog na zapad sa spremištem i balkonom, dva ureda orijentirana na sjever, hodnika i sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 78 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 41. etaža)**
 - b) **poslovni prostor na X katu koji se nalazi u jugoistočnom dijelu etaže, a sastoji se od dva ureda, balkona i WC-a u ukupnoj površini od 64 m² (upisanim u ZK tijelo I kao 38. etaža).**
2. **Početna kupoprodajna cijena za poslovni prostor iz točke 1.a) iznosi 999.794,50 kn, što odgovara kupoprodajnoj cijeni od 12.817,88 kn/m².**

Jamčevina za navedeni poslovni prostor iznosi 249.948,63 kn.

Početna kupoprodajna cijena za poslovni prostor iz točke 1.b) iznosi 790.712,00 kn, što odgovara kupoprodajnoj cijeni od 12.354,88 kn/m².

Jamčevina za navedeni poslovni prostor iznosi 197.678,00 kn.

Porez na promet nekretnina nije uračunat u kupoprodajnu cijenu i plaća ga kupac.
3. **Prodaja poslovnih prostora iz toč. 1. ovog zaključka obaviti će se usmenim javnim nadmetanjem. Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda natjecatelja koji je u postupku nadmetanja ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu u kn/m².**
4. **Imenuje se Povjerenstvo za provođenje natječaja za prodaju poslovnih prostora iz toč. 1. ovog zaključka u sastavu: Loretta Sošić, Tamara Frankić i Ermina Brdar.**