



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom**

**Direkcija za pravne i imovinske poslove**

KLASA: 940-06/21-02/21

URBROJ: 2170/01-17-10-21-1

Rijeka, 10.12.2021 god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

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

**MATERIJAL IZRADILE:**

Lana Abram

Jasminka Mujarić

**RAVNATELJ-VODITELJ 1:**

Tamara Frankić-Mistura

Pročelnica:

Denis Šulina



## O b r a z l o ž e n j e

### **Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Zakon) donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u „Narodnim novinama“ broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine što je objavljeno u „Narodnim novinama“ broj 64/15.

Zadnjim izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22. prosinca 2018. godine, objavljenim u „Narodnim novinama“ broj 112/18, daje se mogućnost Republici Hrvatskoj odnosno jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave da prodaju poslovni prostor sadašnjem zakupniku koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom odnosno jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj odnosno jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske odnosno odlukama koje će donijeti nadležna tijela jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, a kojima će se pobliže urediti kupoprodaja poslovnog prostora u svojem vlasništvu.

Slijedom navedenog, Gradsko vijeće Grada Rijeke je u srpnju 2019. godine donijelo Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Odluka) koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 16/19, a stupila je na snagu dana 3. kolovoza 2019. godine.

Odluka je donesena s ciljem usklađivanja postupka kupoprodaje poslovnih prostora sa odredbama navedenog Zakona čime bi se omogućila povećana prodaja poslovnih prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Rijeke, kao i početak prodaje poslovnih prostora koje koriste sadašnji zakupnici (u daljnjem tekstu: poslovni prostori u zakupu), a koji prostori se temeljem ranijih odluka nisu izlagali prodaji. Navedenom Odlukom također je regulirana i prodaja slobodnih poslovnih prostora koji nisu obuhvaćeni Zakonom.

Pored preuzetih zakonskih odredbi, dodatno je odredbom članka 20. Odluke propisana primjena kriterija ekonomske opravdanosti prodaje poslovnog prostora i racionalnosti održavanja poslovnog prostora koje primjenjuje Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora prilikom donošenja svoje odluke.

Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod od zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od 1/3 (jedne trećine) procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, dok se racionalnost održavanja poslovnog prostora ocjenjuje analizom visine troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi kao i svih investicijskih troškova održavanja poslovnog prostora.

Ističe se da je ispunjavanje navedenih kriterija predviđeno za sve poslovne prostore, dakle i za poslovne prostore u zakupu i za slobodne poslovne prostore.

Svrha uvođenja navedenih kriterija u Odluku bila je da se poslovni prostori u kojima nema potrebe za izvođenjem značajnih radova na samom održavanju prostora ili zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se prostor nalazi, pa time niti izdvajanja značajnijih financijskih ulaganja, a koji pri tome ostvaruju prihod zakupnine, ne izlažu prodaji.

Međutim, u primjeni navedenih kriterija praksa je pokazala da niti jedan zahtjev zakupnika za kupnju poslovnog prostora, od njih ukupno sedam koliko ih je do sada bilo dostavljeno Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, nije bio pozitivno riješen odnosno Povjerenstvo nije dalo pozitivnu ocjenu opravdanosti prodaje za poslovne prostore u zakupu. Iznimno, jedan poslovni prostor nije udovoljio zakonskim uvjetima pa se stoga kriteriji ekonomske opravdanosti i racionalnosti održavanja nisu ni primjenjivali.

U odnosu na slobodne poslovne prostore, praksa je pokazala da je od ukupno 31 poslovnog prostora Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora za 19

poslovnih prostora donijelo negativnu ocjenu, dok je pozitivna ocjena donesena za 12 poslovnih prostora.

Slobodni poslovni prostori, kao i poslovni prostori koji su u idealnom dijelu u suvlasništvu Grada Rijeke, a za koje nije propisana izrada ocjene opravdanosti od strane navedenog Povjerenstva, redovito se izlažu prodaji.

Nadalje, ističe se da je Grad Rijeka u posljednje dvije godine zaprimio brojne zahtjeve za kupnju poslovnih prostora od strane zainteresiranih zakupnika i da je od ukupnog broja izdvojeno tridesetak zahtjeva zakupnika koji bi udovoljavali uvjetima za pokretanje postupka prodaje poslovnog prostora.

Osim toga, bitno je za navesti da je prihod od kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke prihod proračuna Grada Rijeke, stoga bi se navedenim povećanjem prodaje izravno utjecalo na povećanje prihoda proračuna. Sukladno članku 48. stavku 1. Zakona o proračunu, prihodi od prodaje ili zamjene imovine u vlasništvu države odnosno jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave smatraju se namjenskim prihodima.

Sredstva od prodaje i zamjene nefinancijske imovine sukladno članku 70. navedenog Zakona koriste se isključivo za kapitalne rashode, za nabavu odnosno kupnju druge nefinancijske imovine ili za dodatna ulaganja u nefinancijsku imovinu.

Pored toga, Gradonačelnik je 2018. godine donio Plan mjera za pokriće i smanjenje obveza Grada Rijeke, a kao jedna od mjera za koju je zadužen Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom je povećanje prihoda po osnovi prodaje poslovnih prostora. Nastavno, ako se potonje navedenom pridoda i planirani prihod od prodaje poslovnih prostora u svrhu izvršenja propisanih mjera pokrića manjka u proračunu, razvidno je da je osnovano izmijeniti i dopuniti važeću Odluku.

Slijedom iznijetog predlaže se ukidanje propisanih kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora iz članka 20. Odluke koji u praksi onemogućavaju prodaju poslovnih prostora. Predlaže se da se kod prodaje poslovnih prostora u zakupu isključivo primjenjuju uvjeti propisani Zakonom koji se odnose na prodaju poslovnih prostora u zakupu, a koji su i normirani u članku 18. stavku 5. Odluke, dok se kod prodaje slobodnih poslovnih prostora predlaže primjena izmijenjenog članka 5. stavka 1. Odluke.

U vezi s time predlaže se izmjena članka 5. stavka 1. Odluke, na način da Grad Rijeka može prodati slobodan poslovni prostor ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu ili ako se radi o poslovnom prostoru za koji Povjerenstvo iz članka 6. Odluke utvrdi da nije u funkcionalnom stanju te da su potrebna znatna financijska sredstva da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje.

Nastavno na navedeno, predlaže se izmjena naziva Povjerenstva iz članka 6. Odluke iz „Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke“ u „Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke“.

Također, predlaže se izmjena naziva Povjerenstva iz članka 8. Odluke iz „Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova“ u „Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke“, a sve kako bi se izbjegla pogrešna primjena i tumačenje naziva povjerenstva sukladno ranije predloženoj izmjeni naziva „Povjerenstva za prodaju poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke“.

Nadalje, odredbom člankom 391. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 – pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta) propisano je da nekretninu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave, tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njome na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom nije drugačije određeno. Odredbom stavka 2. istog članka propisano je da se odredba stavka 1. tog članka ne odnose na slučajeve kad pravo vlasništva na nekretninama u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, stječu Republika Hrvatska i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne

(regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Slijedom navedenog predlaže se u članku 7. Odluke dodati novi stavak radi usklađenja s člankom 391. stavka 2. navedenog Zakona.

Isto tako predlaže se u članku 9. Odluke dodati novi stavak kojim se propisuje da se postupak prodaje slobodnog prostora pokreće na prijedlog Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Sve ostale predložene izmjene i dopune Odluke nomotehničke su prirode.

## **Obrazloženje odredbi predloženih izmjena i dopuna Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**

### **Uz članak 1.**

Izmjenom članka 5. stavka 1. Odluke propisuje se da Grad može prodati slobodan poslovni prostor ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu ili ako se radi o poslovnom prostoru za koji Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke utvrdi da nije u funkcionalnom stanju te da su potrebna znatna financijska sredstva da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje.

Predložena izmjena u članku 5. stavku 1. točki 2. Odluke posljedica je ukidanja kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora propisanih u članku 20. Odluke.

### **Uz članak 2.**

U članku 6. Odluke izvršena je izmjena naziva povjerenstva iz „Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora“ u „Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke“.

Nadalje, u stavku 3. istog članka propisana je zadaća Povjerenstva na način da utvrdi opravdanost prodaje slobodnog poslovnog prostora primjenom članka 5. stavka 1. točke 2. Odluke te izradi svoju ocjenu u pisanom obliku, umjesto kriterija iz članka 20. Odluke koji se ukidaju.

### **Uz članak 3.**

U članku 7. Odluke dodaje se novi stavak 4. kojim se propisuje da se odredba o prodaji slobodnog poslovnog prostora putem javnog natječaja ne odnosi na slučajeve kad pravo vlasništva na slobodnom poslovnom prostoru u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općega gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Novi stavak 4. usklađen je s člankom 391. stavkom 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

### **Uz članak 4.**

U članku 8. stavku 1. Odluke izvršena je izmjena naziva povjerenstva iz „Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova“ u „Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke“, a sve kako ne bi došlo do pogrešnog tumačenja i primjene izmijenjenog naziva povjerenstva iz članka 6. Odluke.

### **Uz članak 5.**

Izmjenom članka 9. Odluke u stavku 1. propisuje se da se postupak prodaje slobodnog poslovnog prostora pokreće na prijedlog Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke. Nadalje, u istom članku propisuje se da se poslovni prostor prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora te da početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od

utvrđene cijene. Istim člankom propisuje se da Grad za svaki poslovni prostor koji izlaže prodaji pribavlja energetska certifikat te da trošak izrade procjene vrijednosti, kao i trošak izrade energetskog certifikata snosi kupac poslovnog prostora.

#### **Uz članak 6.**

U članku 17. stavku 1. Odluke riječi: „stavka 4.“ zamjenjuju se riječima „stavka 5.“, a sve radi usklađenja s člankom 5. predloženih izmjena i dopuna Odluke.

#### **Uz članak 7.**

Izmjenom članka 20. Odluke ukida se kriterij ekonomske opravdanosti prodaje poslovnog prostora i kriterij racionalnosti održavanja poslovnog prostora, obzirom da je praksa pokazala da isti onemogućavaju prodaju poslovnih prostora. Predloženom izmjenom Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ima zadaću utvrditi opravdanost prodaje poslovnog prostora u zakupu primjenom uvjeta iz članka 18. stavka 5. Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.

#### **Uz članak 8.**

U članku 22. stavcima 1., 2. i 4. Odluke riječi: „stavka 1.“ u određenom padežu zamjenjuju se riječima: „stavka 2.“ u odgovarajućem padežu, a sve radi usklađenja s člankom 5. predloženih izmjena i dopuna Odluke.

#### **Uz članak 9.**

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama (“Narodne novine“ broj 25/13 i 85/15) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacrtu općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.

Nacrt akta objavljen je na [www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr) radi provedbe savjetovanja sa javnošću u trajanju od 30 dana odnosno od dana 08. studenog 2021. godine do dana 08. prosinca 2021. godine.

U svezi navedenog, napominje se da su na Nacrt predmetnog akta pravovremeno pristigle 3 primjedbe/prijedloga javnosti u vremenu trajanja savjetovanja, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama, o provedenom savjetovanju sa javnošću sastavljeno Izvješće, u prilogu, koje je objavljeno na [www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr).

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

### **Z a k l j u č a k**

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog akta iz točke 1. ovoga Zaključka prosljeđuje 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, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15 – pročišćeni tekst i 94/17 – ispravak pročišćenog teksta), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18), te članka 46. Statuta Grada Rijeke (“Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i “Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18, 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj \_\_\_\_\_, donijelo je

**ODLUKU**  
**o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu**  
**Grada Rijeke**

**Članak 1.**

U Odluci o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19) u članku 5. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Slobodan poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
2. ako se radi o poslovnom prostoru za koji Povjerenstvo iz članka 6. ove Odluke utvrdi da

nije u funkcionalnom stanju te da su potrebna znatna financijska sredstva da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje.“

**Članak 2.**

Članak 6. mijenja se i glasi:

„Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ima zadaću utvrditi opravdanost prodaje slobodnog poslovnog prostora primjenom odredbe članka 5. stavka 1. točke 2. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.

Za prodaju suvlasničkog dijela slobodnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije potrebna ocjena Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.“

**Članak 3.**

U članku 7. iza stavka 3. dodaje se novi stavak 4. koji glasi:

„Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se na slučajeve kada pravo vlasništva na slobodnom poslovnom prostoru u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili jedinice područne (regionalne) samouprave.“

**Članak 4.**

U članku 8. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Natječaj iz članka 7. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke (u daljem tekstu: Povjerenstvo).“

#### **Članak 5.**

Članak 9. mijenja se i glasi:

„Postupak prodaje slobodnog poslovnog prostora pokreće se na prijedlog Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.“

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora.

Početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od cijene utvrđene sukladno stavku 2. ovoga članka.

Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad pribavlja energetska certifikat.

Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka i trošak izrade energetskog certifikata iz stavka 4. ovoga članka snosi kupac poslovnog prostora.“

#### **Članak 6.**

U članku 17. stavku 1. riječi: „stavka 4.“ zamjenjuju se riječima: „stavka 5.“

#### **Članak 7.**

Članak 20. mijenja se i glasi:

„Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ima zadaću utvrditi opravdanost prodaje poslovnog prostora u zakupu primjenom uvjeta iz članka 18. stavka 5. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.“

#### **Članak 8.**

U članku 22. stavcima 1., 2. i 4. riječi: „stavka 1.“ u određenom padežu zamjenjuju se riječima: „stavka 2.“ u odgovarajućem padežu.

#### **Članak 9.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke“.

*KLASA:*  
*URBROJ:*  
*Rijeka,*

**GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE**  
Predsjednica Gradskog vijeća

Ana Trošelj, v.r.

**IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA JAVNOŠĆU**

Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno:

Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke

Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od dana 08. studenog 2021. godine do dana 08. prosinca 2021. godine

Cilj i glavne teme savjetovanja

Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od javnosti u svezi novina predloženih Nacrtom prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, točnije njezinim usklađivanjem sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18).

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvatanje/neprihvatanje primjedbe ili prijedloga
1.	<u>Pod rednim brojem 1.</u> <u>Građanin</u>	<u>Članak 20. st. 2.</u>	<u>Pod rednim brojem 1.</u>  Za razliku od Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (lex generalis) koji u čl. 33. kaže da se u slučaju kupoprodaje poslovnih prostora na popis za prodaju mogu staviti samo poslovni prostori koji kumulativno nisu u nultoj ili prvoj zoni, koji nemaju izlog, koji nisu u razizemlju i čija je vrijednost zakupnine za 15 godina manja od procijenjene vrijednosti nekretnine, sporna Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (lex specialis) u čl.20. definira da nekretnine da bi se prodale moraju pri Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje zadovoljiti kriterij ekonomske opravdanosti i racionalnosti održavanja; pri čemu da ekonomska opravdanost postoji ako je prihod od zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od 1/3 (jedne trećine) procijenjene vrijednosti poslovnog prostora. Ukoliko se uzme u obzir iznos zakupnina po kojima Grad Rijeka daje u zakup poslovne prostore, lako je primjetiti da iznosi zakupnina Grada Rijeke prati standarde tržišta zakupa poslovnih prostora kao i samu vrijednost nekretnina; te se rijetko ili nikad ne događa omjer procjene i zakupnine kakav traži sporni čl. 20. Odluke. Zaključak je da Grad Rijeka spornom Odlukom u čl.20. definira da je jedini slučaj kad je ekonomski opravdano za Grad prodati poslovni prostor situacija kada je isti procijenjen na tržišno previsoku vrijednost, te je kao takav u zadnjih 15 godina predan u zakup po tržišno prenisnoj zakupnini. Navedeno nesporno dovodi do	<u>Pod rednim brojem 1.</u>  Prijedlog je razmotren, ali nije prihvaćen.  Nacrtom prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke predložilo se ukidanje propisanih kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora iz članka 20. Odluke koji u praksi onemogućavaju prodaju poslovnih prostora, kao i da se kod prodaje poslovnih prostora u zakupu isključivo primjenjuju zakonski uvjeti koji se odnose na prodaju



<p>2.</p>	<p><b><u>Pod rednim brojem 2.</u></b></p> <p><b><u>Poduzetnik, zakupnik gradskih prostora</u></b></p>	<p><b><u>Članak 20. st. 2.</u></b></p>	<p>situacije da je 90% poslovnih prostora nemoguće prodati, te brojni zainteresirani kupci koji predstavljaju zakupnike poslovnih prostora dulje od 5 godina, nisu u mogućnosti kupiti navedene poslovne prostore jer ne udovoljavaju nerazumski utvrđenom omjeru vrijednosti. Nesporno je naime, da su brojni zainteresirani odbijeni u više navrata jer isti, iako udovoljavaju traženju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, isti ne udovoljavaju odredbama Odluke. Nadalje, sam Grad Rijeka posredno, na ovaj način gubi priliku da neke od svojih poslovnih prostora proda i time ostvari određene prihode koji su uvijek potrebni. Ovdje se napominje radi dodatnog razjašnjenja, da je jasna stvar da nije interes Grada prodati objekte koji su vrijedni i koji kroz zakup nose dugoročno više novaca nego kupoprodaja odjednom; međutim omjer i uvjet da 15godišnja zakupnina mora biti manja od 1/3 procijenjene vrijednosti jednostavno predstavlja krajnost. Kako bi se izbjeglo prodavanje nekretnina koje predstavljaju dugoročni prihod Gradu, svakako treba iskoristiti određeni matematički izračun koji bi zaštitio Grad s jedne strane, međutim koji bi isto tako s druge strane omogućio Gradu prodaju određenih manje vrijednih prostora, samim time povećao prihode, te u konačnici zadovoljio interese građana. Stoga se ovdje predlaže usklađenje čl.20.st.2. Odluke sa čl.33.st.5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora, na način da isti nakon izmjene propisuje omjer 15godišnje zakupnine i procjene kao uvjeta prodaje poslovnog prostora jednak kao onome propisanom Zakonom.</p> <p>Primjedba na članak 20. st. 2. predloženih Izmjena i dopuna Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke:</p> <p>Izmjena čl. 20. st. 2. Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke na način da isti glasi kako slijedi:</p> <p>“Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.”</p> <p><b><u>Pod rednim brojem 2.</u></b></p> <p>Mislim da Odluka nije dobra jer ne omogućuje kupnju poslovnih prostora od zainteresiranih dugogodišnjih zakupnika. Ja sam osobno zakupnik jednog malog poslovnog prostora koji Gradu Rijeci nije od strateškog interesa i već dugi niz godina zainteresiran sam za kupnju istog. Međutim iako sam više puta pokušao kupiti, nisam uspio jer ne zadovoljavam kriterij da 15godišnja zakupnina mora biti manja od 1/3 procijenjene vrijednosti. Samim time mi se zahtjev ocijenio negativnim. Kao i brojnim drugim zainteresiranima koji su se prijavili za svoje poslovne prostore. Zato smatram da je taj kriterij ekonomske opravdanosti da 15godišnja zakupnina mora biti manja od 1/3 procijenjene vrijednosti pogrešno napisan i pretjerano odmjeran i kao takav onemogućuje generalno kupoprodaje poslovnih prostora Grada Rijeke.</p> <p>Primjedba na članak 20. st. 2. predloženih Izmjena i dopuna Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke:</p> <p>Moja primjedba se odnosi na čl. 20. st. 2. Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke i predlažem da se isti izmjeni i propisuje da</p>	<p>poslovnih prostora u zakupu.</p> <p>Slijedom navedenog, primjedba je razmotrena ali nije prihvaćena obzirom da se navedenim izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke predložilo u potpunosti ukidanje kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora radi usklađivanja postupka kupoprodaje poslovnih prostora sa odredbama Zakona, a sve u cilju povećanja prodaje poslovnih prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Rijeke.</p> <p><b><u>Pod rednim brojem 2.</u></b></p> <p>Prijedlog je razmotren, ali nije prihvaćen.</p> <p>Svrha uvođenja kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora u Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke bila je da se poslovni prostori u kojima nema potrebe za izvođenjem značajnih radova na samom održavanju prostora ili zajedničkim dijelovima zgrade u kojoj se prostor nalazi, pa time niti izdvajanja značajnijih</p>
-----------	---	--	---	--

			<p>"Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od procijenjene vrijednosti poslovnog prostora."</p>	<p>financijskih ulaganja, a koji pri tome ostvaruju prihod zakupnine, ne izlažu prodaji.</p> <p>Obzirom da je u primjeni navedenih kriterija praksa pokazala da niti jedan zahtjev zakupnika za kupnju poslovnog prostora, od njih ukupno sedam koliko ih je do sada bilo dostavljeno Povjerenstvu za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, nije bio pozitivno riješen odnosno Povjerenstvo nije dalo pozitivnu ocjenu opravdanosti prodaje za poslovne prostore u zakupu, izmjenama i dopunama navedene Odluke predložilo se ukidanje kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog koji su u praksi onemogućavali prodaju poslovnih prostora.</p> <p>Slijedom navedenog, primjedba je razmotrena ali nije prihvaćena obzirom da se navedenim izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke predložilo u potpunosti ukidanje kriterija ekonomske opravdanosti i kriterija racionalnosti održavanja poslovnog prostora radi usklađivanja postupka kupoprodaje poslovnih prostora sa odredbama Zakona, a sve u cilju povećanja prodaje poslovnih prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Rijeke.</p>
--	--	--	--	---

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja pravovremeno su pristigle 2 primjedbe/prijedloga javnosti na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, te 1 e-mail poruka od fizičke osobe u kojoj se navodi da nema primjedbi.

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, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 112/18) te članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 24. srpnja 2019. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu**  
**Grada Rijeke**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel).

Ova Odluka primjenjuje se i na kupoprodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

**Članak 2.**

Pod poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: slobodan poslovni prostor),
- poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik 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 daljnjem tekstu: sadašnji zakupnik) u smislu članka 18. ove Odluke, smatra se zakupnik poslovnog prostora koji:

- ima sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora,
  - u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost,
- poslovni prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Pod poslovnim prostorom podrazumijeva se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

## **II. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA**

### **Članak 5.**

Slobodan poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
2. ako se radi o poslovnom prostoru čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Grad može sukladno odredbama ove Odluke izložiti prodaji poslovni prostor i u drugim opravdanim slučajevima, o čemu odluku donosi Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

### **Članak 6.**

Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora.

Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora ima zadaću ocijeniti opravdanost prodaje poslovnih prostora iz članka 5., 18. i 19. ove Odluke primjenom kriterija iz članka 20. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.

Za prodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije potrebna ocjena opravdanosti prodaje.

### **Članak 7.**

Slobodan poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj kuverti (u daljnjem tekstu: ponuda).

### **Članak 8.**

Natječaj iz članka 7. ove Odluke provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

### **Članak 9.**

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora.

Početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od cijene utvrđene sukladno stavku 1. ovoga članka.

Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad pribavlja energetska certifikat.

Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka i trošak izrade energetskog certifikata iz stavka 3. ovoga članka snosi kupac poslovnog prostora.

### **Članak 10.**

Natječaj se objavljuje 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 sljedeće:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnog prostora,
- podatak o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru,
- početni iznos ukupne kupoprodajne cijene izražene u kunama,
- odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora,
- 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 ponuditeljima koji na dan otvaranja ponuda imaju evidentirano dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada po bilo kojoj osnovi iznimno može omogućiti sudjelovanje u natječaju, ako je iznos njihove nepodmirene obveze prema proračunu Grada manji od 500,00 kn,
- odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupa usmenom javnom nadmetanju -licitaciji, ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća 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 ukupne kupoprodajne cijene poslovnog prostora,
  - odredbu da se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra slijedeći ponuditelj koji je ponudio najveći iznos kupoprodajne cijene,
  - odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja neće razmatrati,
  - odredbu da se ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati i vratit će se ponuditeljima neotvorene,
  - odredbu da trošak izrade procjene vrijednosti poslovnog prostora i izrade energetskog certifikata snosi kupac poslovnog prostora,
  - odredbu da Grad, u slučaju nastupa bitno promijenjenih okolnosti, zadržava pravo da odustane od prodaje poslovnog prostora u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate, kao i da Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak.
- Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnog prostora.

### **Članak 11.**

Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- 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 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene izražene u kunama,
- dokaz o uplati jamčevine,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

### **Članak 12.**

Ponuditelj je u obvezi platiti jamčevinu u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj može odustati od svoje ponude do početka postupka javnog otvaranja ponuda, u kojem slučaju ima pravo na povrat jamčevine.

### **Članak 13.**

Postupak otvaranja ponuda je javan i snima se audio vizualnom opremom.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ponude koje nisu izrađene u skladu s uvjetima natječaja Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Ponude koje su pristigle izvan roka za podnošenje ponuda Povjerenstvo će vratiti ponuditeljima neotvorene.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju – licitaciji.

#### **Članak 14.**

U slučaju iz članka 13. stavka 6. ove Odluke, Povjerenstvo upoznaje ponuditelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije, zapisnički uzima njihove podatke te utvrđuje njihov identitet.

Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Licitacija započinje unosenjem podataka o ponuditeljima u zapisnik.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da ponuditelji usmeno, jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda kupoprodajne cijene (iskazana ukupno) ne može biti niža od cijene koja je navedena u pisanoj ponudi.

Isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

U sljedećem krugu, početna isključna ponuda kupoprodajne cijene je najviša ponuđena kupoprodajna cijena iz prethodnog kruga.

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Povjerenstvo ima pravo prekinuti licitaciju ukoliko tijekom licitacije ponuditelji narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih natjecatelja i slično).

#### **Članak 15.**

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Povjerenstva iz članka 8. ove Odluke, donosi:

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

#### **Članak 16.**

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 15. ove Odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o kupoprodaji) najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, o trošku kupca.

Ugovor o kupoprodaji sadrži naročito sljedeće:

- podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje,
- podatke o iznosu kupoprodajne cijene i roku za uplatu,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga u roku od osam dana od dana zaprimanja poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.

Jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će im se u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.



## **Članak 17.**

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora te troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata iz članka 9. stavka 4. ove Odluke obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok plaćanja kupoprodajne cijene i troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, uz dostavu dokaza o izvršenoj uplati.

U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene u roku iz stavka 2. ovoga članka ugovor o kupoprodaji smatrat će se raskinutim, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

### **III. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU**

## **Članak 18.**

Poslovni prostor u zakupu Grad može prodati sadašnjem zakupniku iz članka 4. stavka 1. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i ovom Odlukom i to na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: Popis poslovnih prostora), koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora objavljuje se u "Službenim novinama Grada Rijeke", na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3.

Popis poslovnih prostora sadrži: adresu, zemljišno-knjižnu oznaku, oznaku etaže – kata i površinu poslovnog prostora, oznaku i razred energetskog certifikata, oznaku procjemenog elaborata te iznos kupoprodajne cijene izražene u kunama i visinu jamčevine.

Na Popis poslovnih prostora Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u 0 ili prvoj zoni Grada sukladno općem aktu Grada kojim se uređuje zakup poslovnih prostora,
- ulični su poslovni prostori s izlogom koji gleda na uličnu stranu,
- nalaze se u razizemlju,
- čija je vrijednost zakupnine za 15 godina jednaka procijenjenoj vrijednosti ili veća od procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

## **Članak 19.**

Iznimno od odredbe članka 18. stavka 1. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom ili Republikom Hrvatskom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu i Republici Hrvatskoj, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa 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 za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

– morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa sa Gradom i Republikom Hrvatskom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

#### **Članak 20.**

Prijedlog Odluke o uvrštenju poslovnih prostora na Popis poslovnih prostora utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, primjenom kriterija ekonomske opravdanosti prodaje poslovnog prostora i racionalnosti održavanja poslovnog prostora.

Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod od zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od 1/3 (jedne trećine) procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Racionalnost održavanja poslovnog prostora ocjenjuje se analizom visine troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi kao i svih investicijskih troškova održavanja poslovnog prostora.

#### **Članak 21.**

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora u "Službenim novinama Grada Rijeke".

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se neposredno u pisarnici Grada u uredovno radno vrijeme ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Rijeka, Titov trg 3, sa oznakom poslovnog prostora za koji se zahtjev za kupnju podnosi.

#### **Članak 22.**

Poslovni prostor u zakupu prodaje se sadašnjem zakupniku po procijenjenoj vrijednosti iz članka 9. stavka 1. ove Odluke.

Ako se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost iz članka 9. stavka 1. ove Odluke umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora i za koja je Grad dao prethodnu pisanu suglasnost.

Visina neamortiziranog ulaganja iz stavka 2. ovoga članka priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj sukladno članku 9. stavku 1. ove Odluke i stavku 2. ovoga članka.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti Grada, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je Grad priznao u obliku smanjene zakupnine.

#### **Članak 23.**

Podnositelj zahtjeva je dužan, uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora, podnijeti dokaze kojima dokazuje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),
- oznaku poslovnog prostora sa Popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev,

– izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene kao i troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata.

Uz zahtjev iz stavka 2. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti sljedeće isprave:

– potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja,

– dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti,

– dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,

– potvrdu nadležnoga tijela Grada ili Primorsko-goranske županije o ispunjenju obveza za čiju naplatu su nadležni ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja,

– izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima te da predmetni poslovni prostor nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,

– izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,

– dokaz o visini izvršenih ulaganja, ukoliko se poziva na iste.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 19. ove Odluke, osim isprava iz stavka 3. ovoga članka, uz zahtjev mora priložiti i sljedeće isprave:

– pravovaljani ugovor o zakupu,

– dokaz o korištenju poslovnog prostora u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne obveze),

– potvrdu nadležnoga tijela Grada da obavlja ugovorenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika,

– suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,

– rješenje o povratu poslovnog prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,

– druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 3. ovoga članka, odnosno isprave iz stavaka 3. i 4. ovoga članka ili ih samo djelomično priloži, pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Ako iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje poslovnog prostora, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju poslovnog prostora.

## **Članak 24.**

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, radnicima 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 25.**

Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 9., 12., 15. i 16. ove Odluke.

Prihod od kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada prihod je Proračuna Grada.

#### **IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE**

##### **Članak 26.**

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

##### **Članak 27.**

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

KLASA:021-05/19-01/109  
URBROJ:2170-01-16-00-19-3  
Rijeka, 24. srpnja 2019.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE**  
**Predsjednik**  
**Gradskog vijeća**  
**Andrej Poropat, v.r.**