



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/62-22

URBROJ: 2170-1-15-00-22-55

Rijeka, 25. 7. 2022.

Gradonačelnik je 25. srpnja 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika R.I.S. POSLOVNE USLUGE d.o.o., iz Rijeke, Janeza Trdine 3, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Janeza Trdine 3, na I. katu zgrade izgrađene na k.č. 573, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5820 iste k.o. kao:

„4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Zgrada u Rijeci, Janeza Trdine 3:

Poslovni prostor na prvom katu koji se sastoji od tri prostorije i WC-a u površini od 42 m², po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 598.000,00 kuna (slovima: petstotinadevedesetosam tisuća kuna).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva dužan je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjemenog elaborata, revizije procjemenog elaborata i energetskog certifikata poslovnog prostora.

2. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Obrt za fotokopiranje „SCRIPTA“, vl. M. I. iz Rijeke, Dolac 3/B, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Dolac 3/B, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 959, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5518 iste k.o. kao:

„2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor - Rijeka, Dolac 3B u prizemlju zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i wc-a ukupne površine 47m²,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 788.000,00 kuna (slovima: sedamstotinaosamdesetosamtisuća kuna).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva dužan je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata poslovnog prostora.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da po donošenju ovog zaključka pripremi ugovore o kupoprodaji poslovnih prostora sa podnositeljima zahtjeva iz točke 1. i 2. ovog zaključka.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura, Lane Abram
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/22-02/15

URBROJ: 2170-1-17-10-22-1

Rijeka, 19.7.2022.god.

M A T E R I J A L
GRADONAČELNIKU NA DONOŠENJE

Predmet: Prijedlog odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke
sadašnjem zakupniku

MATERIJAL IZRADILA:

Lana Abram, dipl. iur.

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Tamara Frankić-Mistura

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku

Gradsko vijeće Grada Rijeke je sukladno odredbi članka 18. Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19 i 3/22), donijelo Odluku o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na sjednici održanoj dana 4. svibnja 2022 godine.

Odluka je stupila na snagu danom donošenja, te je objavljena sa Popisom poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje u „Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 7/22 dana 12. svibnja 2022. godine, na web stranicama Grada Rijeke i Oglasnoj ploči Grada Rijeke, na adresi Titov trg 3, u prizemlju.

Na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje uvršteno je ukupno trinaest (13) poslovnih prostora u zakupu kako niže slijedi:

	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMBENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (KN)	VISINA JAMČEVINE (KN)
1.	Alessandra Manzonia 1/B	k.č. 1177/1, zk. ul. 12684, k.o. Rijeka (E-18)	prizemlje	18,78 m ²	oznaka: P_523_2014_10358_NSZ1, razred: B	28-06/2021	198.000,00	19.800,00
2.	Braće Fućak 2	zgr. 144/1, zk. ul. 297, k.o. Zamet (E-11)	I. kat	54 m ²	oznaka: P_494_2014_10152_NSZ5, razred: C	30-06/2021	471.000,00	47.100,00
3.	Branimira Markovića 7/A	k.č. 1729/3, zk. ul. 5560, k.o. Plase (E-52)	prizemlje	69 m ²	oznaka: P_523_2014_10333_NSZ1, razred: C	11GR-04-2022	522.000,00	52.200,00
4.	Dolac 3/B	k.č. 959, zk.ul. 5518, k.o. Rijeka (E-1)	prizemlje	47 m ²	oznaka: P_494_2014_10239_NSZ5, razred: C	01-07/2021	788.000,00	78.800,00
5.	Gnambova 2	k.č. 856, zk.ul. 12672, k.o. Rijeka (E-15)	prizemlje	10 m ²	oznaka: P_317_2013_10145_NSZ7, razred: C	02-07/2021	291.000,00	29.100,00
6.	Janeza Trdine 3	k.č. 573, zk.ul. 5820, k.o. Rijeka (E-4)	I. kat	42 m ²	oznaka: P_505_2014_1851_NSZ1, razred: C	09GR-04-2022	598.000,00	59.800,00
7.	Kružna 9	k.č. 959, zk.ul. 5518, k.o. Rijeka (E-4)	prizemlje	51 m ²	oznaka: P_494_2014_10194_NSZ5, razred: B	05-07/2021	893.000,00	89.300,00
8.	Lorenzov prolaz 5/A	k.č. 161/14, zk.ul. 5402, k.o. Rijeka (E-3)	prizemlje	24 m ²	oznaka: P_317_2013_10345_NSZ1, razred: E	06GR-04-2022	156.000,00	15.600,00
9.	Pavlinški trg 5	k.č. 550, zk.ul. 730, k.o. Rijeka (E-3)	I. kat	140 m ²	oznaka: P_494_2014_10254_NSZ5, razred: A	09/a GR-04-2022	1.580.000,00	158.000,00
10.	Pomerio 8/B	k.č.1951, zk. ul. 2070, k.o. Rijeka (E-5)	prizemlje	42 m ²	oznaka: P_523_2014_10334_NSZ1, razred: C	08a GR-04-2022	556.000,00	55.600,00
11.	Školjić 8/B	k.č. 92/1, zk.ul. 12699, k.o. Rijeka (E-2)	prizemlje	35 m ²	oznaka: P_847_2015_10837_NSZ1, razred: B	07-07/2021	347.000,00	34.700,00
12.	Trpimirova 3/B (u zk upisano sa adresom Trpimirova 5)	k.č. 894, zk. ul. 12638, k.o. Rijeka (E-11)	prizemlje	89 m ²	oznaka: P_505_2014_1545_NSZ7, razred: B	01a-07/2021	2.530.000,00	253.000,00
13.	Žrtava fašizma 2	k.č. 649/2, zk. ul. 12630, k.o. Rijeka (E-28)	I. kat	126 m ²	oznaka: P_606_2014_116_SZ2, razred: C	02a-07/2021	1.260.000,00	126.000,00

Ukupna procijenjena vrijednost za trinaest (13) poslovnih prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, iznosi 10.190.000,00 kn.

Danom objave Popisa poslovnih prostora u „Službenim novinama Grada Rijeke“, sadašnji zakupnici mogu u zakonom utvrđenom roku od 90 dana od dana objave Popisa podnijeti zahtjev za kupnju sa propisanom dokumentacijom (na web stranicama je objavljen obrazac).

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

Po zaprimanju zahtjeva za kupnju poslovnog prostora u navedenom roku, pristupa se provjeri dostavljene dokumentacije te se obavještava sadašnjeg zakupnika kao podnositelja zahtjeva da u roku od 15 dana dopuni zahtjev ukoliko nedostaje neka od taksativno popisanih isprava iz članka 23. Odluke. Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u utvrđenom roku, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

R.I.S. POSLOVNE USLUGE d.o.o., iz Rijeke, Janeza Trdine 3, podnio je dana 12. srpnja 2022. godine zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 15. srpnja 2022. godine i dopunu zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 6. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Janeza Trdine 3, na I. katu zgrade izgrađene na k.č. 573, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5820 iste k.o. kao:

„4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Zgrada u Rijeci, Janeza Trdine 3:

Poslovni prostor na prvom katu koji se sastoji od tri prostorije i WC-a u površini od 42 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 09GR-04-2022 od 9. travnja 2022. godine u iznosu od 598.000,00 kn.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 2. sjednici održanoj dana 14. travnja 2022. godine

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane Arhitektura Lozica d.o.o., oznake P_505_2014_1851_NSZ1 (razred C) od 12. rujna 2016. godine.

Po zaprimanju zahtjeva za kupnju navedenog poslovnog prostora pristupilo se provjeri dostavljene dokumentacije.

Sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Odluke utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ispravno ispunio zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu, sa obveznim podacima o nazivu podnositelja zahtjeva, osobnom identifikacijskom broju, mjestu sjedišta, podacima za osobni kontakt, podacima o osobama ovlaštenim za zastupanje, oznakom poslovnog prostora sa Popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev, te da je na za to predviđeno mjesto na zahtjevu izjavio da prihvaća iznos kupoprodajne cijene kao i troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata. Nadalje, uz zahtjev je podnositelj zahtjeva sukladno stavku 3. istoga članka Odluke dostavio i:

- potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
- dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti (59.800,00 kn),
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnove korištenja poslovnog prostora,
- analitičku karticu nadležnog tijela Grada o ispunjenju obveza za čiju su naplatu nadležni,
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod 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 podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,
- dokaze o visini izvršenih ulaganja.

Uz zahtjev od dana 12. srpnja 2022. godine podnositelj zahtjeva je uz gore navedenu dokumentaciju dostavio i račune u svrhe priznavanja troškova ulaganja u poslovni prostor.

Sukladno članku 22. Odluke, ukoliko se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost 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 priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj.

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.

Dopunom zahtjeva od dana 15. srpnja 2022. godine podnositelj zahtjeva je odustao od priznavanja troškova ulaganja u poslovni prostor a obzirom da nije dostavio dokaz o visini izvršenih ulaganja u poslovni prostor za koja je potrebna prethodna pisana suglasnost Grada.

Obradom zahtjeva i dostavljene dokumentacije utvrđeno je da podnositelj zahtjeva u cijelosti ispunjava uvjete iz članka 23. Odluke.

Obrt za fotokopiranje „SCRIPTA“, vl. Milan Ilić, iz Rijeke, Dolac 3/B, , podnio je dana 12. srpnja 2022. godine zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 15. srpnja 2022. godine i dopunu zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 4. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Dolac 3/B, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 959, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5518 iste k.o. kao:

„2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor - Rijeka, Dolac 3B u prizemlju zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i

wc-a ukupne površine 47m²“.

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 01-07/2021 od 01. srpnja 2021. godine u iznosu od 788.000,00 kn.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 6. sjednici održanoj dana 14. rujna 2021. godine

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane KARLOLINE-KLing d.o.o., oznake P_494_2014_10239_NSZ5 (razred C) od 13. prosinca 2019. godine.

Po zaprimanju zahtjeva za kupnju navedenog poslovnog prostora pristupilo se provjeri dostavljene dokumentacije.

Sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Odluke utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ispravno ispunio zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu, sa obveznim podacima o imenu i prezimenu, osobnom identifikacijskom broju, mjestu prebivališta, podacima za osobni kontakt, oznakom poslovnog prostora sa Popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev, te da je na za to predviđeno mjesto na zahtjevu izjavio da prihvaća iznos kupoprodajne cijene kao i troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata. Nadalje, uz zahtjev je podnositelj zahtjeva sukladno stavku 3. istoga članka Odluke dostavio i:

- potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava,
- dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti (78.800,00 kn),
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnove korištenja poslovnog prostora,
- analitičku karticu nadležnog tijela Grada o ispunjenju obveza za čiju su naplatu nadležni,
- izjavu podnositelja zahtjeva ovjerenu kod 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 podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,
- obrazac JOPPD.

Obradom zahtjeva i dostavljene dokumentacije utvrđeno je da podnositelj zahtjeva u cijelosti ispunjava uvjete iz članka 23. Odluke.

Pozivom na odredbu članka 38. Zakona, Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku donosi Gradonačelnik, obzirom da utvrđena kupoprodajna cijena poslovnih prostora ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna, uključujući i iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna.

Sukladno odredbi članka 39. Zakona, a na temelju Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku, Gradonačelnik Grada Rijeke i podnositelji zahtjeva sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika R.I.S. POSLOVNE USLUGE d.o.o., iz Rijeke, Janeza Trdine 3, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Janeza Trdine 3, na I. katu zgrade izgrađene na k.č. 573, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5820 iste k.o. kao:

„4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Zgrada u Rijeci, Janeza Trdine 3:

Poslovni prostor na prvom katu koji se sastoji od tri prostorije i WC-a u površini od 42 m²,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 598.000,00 kuna (slovima: petstotinadevedesetosam tisuća kuna).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva dužan je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjemenog elaborata, revizije procjemenog elaborata i energetskog certifikata poslovnog prostora.

2. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Obrt za fotokopiranje „SCRIPTA“, vl. Milan Ilić, iz Rijeke, Dolac 3/B, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Dolac 3/B, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 959, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 5518 iste k.o. kao:

„2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

Poslovni prostor - Rijeka, Dolac 3B u prizemlju zgrade koji se sastoji od dvije prostorije i

wc-a ukupne površine 47m²,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 788.000,00 kuna (slovima: sedamstotinaosamdesetosamtisuća kuna).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva dužan je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjemenog elaborata i energetskog certifikata poslovnog prostora.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da po donošenju ovog Zaključka pripremi ugovore o kupoprodaji poslovnih prostora sa podnositeljima zahtjeva iz točke 1. i 2. ovog Zaključka.