

**Prijedlog odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora  
koji su predmet kupoprodaje**



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

Rijeka, 24. 11. 2022.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**n/r predsjednice Ane Trošelj**

Na temelju članka 58. 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) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, v.d. pročelnika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom.



**GRADONAČELNIK**

**Anđelko FILIPOVIĆ**

**Obrazloženje**  
**Prijedloga odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora**  
**koji su predmet kupoprodaje**

Sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18; u daljnjem tekstu: Zakon), Gradsko vijeće Grada Rijeke donijelo je Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ( „Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19) – u daljnjem tekstu: Odluka.

Nakon toga Gradsko vijeće Grada Rijeke u veljači 2022. godine donijelo je Odluku o izmjenama i dopuni Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, koja je objavljena u „Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 3/22, a stupila je na snagu dana 10. ožujka 2022. godine.

Odluka između ostalog propisuje uvjete i postupak prodaje poslovnog prostora u zakupu sadašnjem zakupniku.

Pod pojmom sadašnjeg zakupnika poslovnog prostora (u daljem tekstu: sadašnji zakupnik) u smislu članka 18. Odluke smatra se zakupnik 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.

Odredbom članka 18. stavka 1. Odluke propisano da se poslovni prostor u zakupu može prodati sadašnjem zakupniku na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljem tekstu: popis poslovnih prostora) koji će se javno objaviti, nakon što ga donese Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Sukladno odredbi članka 18. stavka 5. Odluke, na popis poslovnih prostora Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

- nalaze se u nultoj 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.

Pored navedenog, pravo na kupnju poslovnog prostora u zakupu ne može ostvariti zakupnik koji je:

- poslovni prostor dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
- ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, radnicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnom propisu odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja.

U svrhu pokretanja postupka prodaje poslovnih prostora u zakupu prvotno je potrebno izraditi procjembeni elaborat sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15), koji se potom dostavlja Procjeniteljskom povjerenstvu Grada Rijeke na mišljenje. Nakon što navedeno povjerenstvo prihvati elaborat, Povjerenstvu za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke dostavlja se popis poslovnih prostora na ocjenu opravdanosti prodaje primjenom uvjeta iz članka 18. stavka 5. Odluke.

Ukoliko se poslovni prostor u zakupu prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost predmetnog poslovnog prostora umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, a koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora i za koje je Grad dao prethodno pisanu suglasnost, ukoliko se na njih poziva.

Visina neamortiziranog ulaganja priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, te istu utvrđuje procjenitelj procjembenim elaboratom.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je na sjednici održanoj 28. travnja i 4. svibnja 2022. godine, donijelo Odluku o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

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 ([www.rijeka.hr](http://www.rijeka.hr)) i oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemlje.

Sukladno objavljenom Popisu poslovnih prostora prodaji je izloženo ukupno trinaest (13) poslovnih prostora u zakupu čija je ukupna procijenjena vrijednost iznosila 10.190.000,00 kn/ 1.352.445,42 EUR<sup>1</sup>, od čega je za šest (6) poslovnih prostora realizirana kupoprodaja te je ostvaren prihod od prodaje u iznosu od 4.115.000,00 kn/ 546.154,36 EUR<sup>2</sup>, dok je za dva (2) poslovna prostora u zakupu u tijeku realizacija kupoprodaje, točnije sklapanje ugovora o kupoprodaji te isplata kupoprodajne cijene, a ukoliko bi se realizirala kupoprodaja navedena dva (2) poslovna prostora u iznosu od 1.551.000,00 kn/ 205.853,08 EUR<sup>3</sup>, ukupni prihod od prodaje svih osam (8) poslovnih prostora bi iznosio 5.666.000,00 kn/ 752.007,43 EUR<sup>4</sup>.

Napominjemo da su kupci poslovnih prostora pored uplaćene kupoprodajne cijene sukladno članku 9. stavku 4. Odluke podmirili trošak izrade procjene vrijednosti, kao i trošak izrade energetskog certifikata.

U pogledu preostalih pet (5) poslovnih prostora nisu pristigli zahtjevi za kupnju poslovnog prostora od strane zakupnika, a koji se podnose Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora, stoga je istima protekao rok za podnošenje.

Ukoliko iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje poslovnog prostora, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju poslovnog prostora, a sve sukladno članku 23. stavku 7. Odluke.

Napominje se da u pogledu trinaest (13) poslovnih prostora koji su uvršteni na objavljeni Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Grad je zakupnicima pravovremeno dostavio Obavijest kojom je uputio iste u rok za podnošenje zahtjeva za kupnju poslovnog prostora kao i cjelokupni postupak kupoprodaje, te je pritom istaknuto da ukoliko zakupnici nisu zainteresirani za podnošenje zahtjeva za kupnju, isti mogu i dalje nastaviti koristiti predmetni poslovni prostor kao zakupnici sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) i Ugovora o zakupu.

Na temelju iskazanog interesa zakupnika, u ovom materijalu obrađuje se tri (3) poslovna prostora u zakupu. Navedeni prostori su procijenjeni od strane procjenitelja te su dostavljeni Povjerenstvu za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, sa pripadajućim procjembenim elaboratima koji su prihvaćeni na sjednici Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke, a kako bi isto utvrdilo da li predmetni poslovni prostori u zakupu kumulativno ispunjavaju zakonske uvjete propisane u članku 33. stavku 5. Zakona odnosno članku 18. stavku 5. Odluke.

Povjerenstvo je primjenom navedenih zakonskih uvjeta utvrdilo da sva tri (3) poslovna prostora u zakupu ispunjavaju uvjete za uvrštenje na Popis poslovnih prostora.

Nadalje, nijedan poslovni prostor nije u podzakupu već se uredno koriste od strane zakupnika.

Shodno tome u Tablici I. obrađeno je ukupno tri (3) poslovna prostora koji ispunjavaju zakonske uvjete iz članka 33. stavka 5. Zakona, odnosno članka 18. stavka 5. Odluke te uvjete o načinu i dužini korištenja poslovnog prostora.

Tablica I. sadrži podatke o:

- adresi poslovnog prostora
- smještaju u zgradi i površini prostora
- datumu sklapanja ugovora o zakupu
- zakupniku
- procijenjenoj vrijednosti i datumu izrade procjembenog elaborata,
- energetskom razredu
- ukupnoj procijenjenoj vrijednosti svih poslovnih prostora.

---

<sup>1,2,3,4</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Tablica I.

	ADRESA	OPIS I POVRŠINA PROSTORA	DATUMI UGOVORA	ZAKUPNIK	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KN/EUR*)	DATUM PROCJENE	ENERGETSKI RAZRED
1.	Dražička 4	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 302 m <sup>2</sup>	UGOVOR 5757/02-03 26.2.2002.- 14.2.2012., UGOVOR 7987/02-03 29.3.2012.- 15.2.2017., UGOVOR 8903 14.2.2017.- 15.2.2022., UGOVOR 10126 11.3.2022.- 17.2.2027.	M.M.M. d.o.o.	1.900.000,00/ 252.173,34	30.12.2021.	D
2.	Vere Bratonje 28	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 26 m <sup>2</sup>	UGOVOR 5247/02-03 21.7.1999.- 21.7.2009., UGOVOR 7505/02-03 18.6.2009.- 22.7.2019., UGOVOR 9618 2.9.2019.- 23.7.2024.	KLAIĆ, Obrt za usluge, vl. Nenad Klaić	251.000,00/ 33.313,42	25.09.2021.	C
3.	Vere Bratonje 28	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 34 m <sup>2</sup>	UGOVOR 5406/02-03 31.5.2000.- 24.5.2010., UGOVOR 7689/02-03 29.3.2010.- 1.6.2020., UGOVOR 9783 7.7.2020.- 2.6.2025.	KLAIĆ, Obrt za usluge, vl. Nenad Klaić	328.000,00/ 43.533,08	25.09.2021.	C
<b>UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (KN/EUR*) :</b>					<b>2.479.000,00/ 329.019,84</b>		

\* Fiksni tečaj konverzije 7,53450

U pogledu uvjeta da li sadašnji zakupnik uredno ispunjava financijske obveze prema Gradu, zatraženo je očitovanje od strane Odjela gradske uprave za financije, te je temeljem dostavljenih objedinjenih analitičkih kartica prostora utvrđeno da Grad ima potraživanja prema sadašnjim zakupnicima u pogledu sva tri (3) poslovna prostora u zakupu.

Svakako treba istaknuti da evidentirano dugovanje sadašnjih zakupnika prema Gradu predstavlja trenutno stanje, te da isti imaju mogućnost dokazivati nepostojanje duga prema Gradu, državnom proračunu, prema radnicima i dobavljačima prilaganjem propisane dokumentacije uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora, a po javnoj objavi Popisa poslovnih prostora koji će uslijediti nakon donošenja Odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, koju donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke na prijedlog Gradonačelnika.

Ukupna procijenjena vrijednost za tri (3) poslovna prostora u zakupu, koja se predlaže uvrstiti na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, iznosi 2.479.000,00 kn / 329.019,84 EUR<sup>5</sup>.

Niže se daje tabelarni prikaz (Tablica II.) koja pored adrese i naziva zakupnika sadrži:

- iznos zakupnine u 15 godina (bez PDV-a),
- iznos zakupnine bez PDV-a u € po m<sup>2</sup>,
- iznos mjesečne zakupnine bez PDV-a u €,
- iznos godišnje zakupnine bez PDV-a u €,
- iznos dugovanja prema Gradu.

**Tablica II.**

	ADRESA	ZAKUPNIK	IZNOS ZAKUPNINE U 15 GODINA (BEZ PDV-a)	IZNOS ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u € po m <sup>2</sup> )	IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u €)	IZNOS GODIŠNJE ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u €)	DUGOVANJE PREMA GRADU
1.	Dražička 4	M.M.M. d.o.o.	736.778,64 kn/ 97.787,33 EUR*	2,00	604,00	7.248,00	11.985,21 kn/ 1.590,71 EUR*
3.	Vere Bratonje 28, 26 m <sup>2</sup>	KLAIĆ, Obrt za usluge, vl. Nenad Klaić	52.372,81 kn/ 6.951,07 EUR*	1,61	41,86	502,32	922,06 kn/ 122,38 EUR*
4.	Vere Bratonje 28, 34 m <sup>2</sup>	KLAIĆ, Obrt za usluge, vl. Nenad Klaić	71.170,31 kn/ 9.445,92 EUR*	1,74	59,16	709,92	1.275,10 kn/ 169,23 EUR*

\*Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Izvršenom provjerom utvrđeno je da su za sva tri (3) poslovna prostora u zakupu udovoljeni zakonski uvjeti osim dugovanja prema Gradu.

Obzirom da zakupnik mora dokazivati nepostojanje duga prilaganjem propisane dokumentacije uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora, predlaže se na Popis uvrstiti predmetna tri (3) poslovna prostora čiji zakupnici trenutno imaju nepodmireno dugovanje prema Gradu.

Naime, zakupnici koji podnesu zahtjev za kupnju, između ostalog su u obvezi dostaviti i potvrdu Porezne uprave kojom dokazuju da nema dugovanja po osnovi javnih davanja, dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, potvrdu nadležnog 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 podnositelji zahtjeva pridržavaju rokova plaćanja, te izjavu ovjerenu od javnog bilježnika da nemaju neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima kao i da predmetni poslovni prostor nisu dali u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustili korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke na prijedlog Gradonačelnika.

Popis se objavljuje u „Službenim novinama Grada Rijeke“, na web stranicama Grada te ističe na Oglasnoj ploči Grada.

Danom objave Popisa poslovnih prostora u „Službenim novinama Grada Rijeke“, sadašnji zakupnici podnose u zakonom utvrđenom roku od 90 dana od dana objave Popisa zahtjev za kupnju uz koji će sukladno odredbama Odluke priložiti propisanu dokumentaciju.

<sup>5</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

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, a obrazac zahtjeva za kupnju poslovnog prostora bit će javno objavljen.

Po zaprimanju zahtjeva za kupnju poslovnog prostora u navedenom roku, pristupit će se provjeri dostavljene dokumentacije te obavijestiti 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.

Pozivom na odredbu članka 38. Zakona, Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u zakupu donosi Gradonačelnik Grada Rijeke ako utvrđena kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR<sup>6</sup>, uključujući i iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR<sup>7</sup>, odnosno Gradsko vijeće Grada Rijeke, ukoliko utvrđena kupoprodajna cijena poslovnog prostora prelazi iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR<sup>8</sup>.

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

Sadašnji zakupnik – kupac pored kupoprodajne cijene u obvezi je podmiriti i trošak izrade procjemenog elaborata i energetske certifikata, isključivo jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

---

<sup>6,7,8</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Na temelju članka 18. stavka 2. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 16/19 i 3/22) i 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 \_\_\_\_\_2022. godine, donijelo je

## **ODLUKU**

### **o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje**

#### **I.**

Ovom se Odlukom utvrđuje popis poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke koji su predmet kupoprodaje sadašnjim zakupnicima.

#### **II.**

Popis poslovnih prostora iz točke I. ove Odluke nalazi se u prilogu i čini sastavni dio ove Odluke (prilog 1.)

#### **III.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će u "Službenim novinama Grada Rijeke".



**PRIVITAK 1.**

	<b>ADRESA</b>	<b>ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA</b>	<b>OZNAKA ETAŽE</b>	<b>POVRŠINA</b>	<b>OZNAKA I RAZRED EC</b>	<b>OZNAKA PROCJEMBENOG ELABORATA</b>	<b>IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (KN/EUR*)</b>	<b>VIŠINA JAMČEVINE (KN/EUR*)</b>
1.	Dražička 4	k.č. 5/421, z.k.ul. 4711, k.o. Srdoči (E-1)	prizemlje	302 m <sup>2</sup>	oznaka: P_482_2013_10126_NSZ4, razred: D	30-12/2021	1.900.000,00/ 252.173,34	190.000,00/ 25.217,33
2.	Vere Bratonje 28	k.č. 1614/21, z.k.ul. 3048, k.o. Zamet (E-6)	prizemlje	26 m <sup>2</sup>	oznaka: P_494_2014_10160_NSZ5, razred: C	25-09/2021	251.000,00/ 33.313,42	25.100,00/ 3.331,34
3.	Vere Bratonje 28	k.č. 1614/21, z.k.ul. 3048, k.o. Zamet (E-7)	prizemlje	34 m <sup>2</sup>	oznaka: P_494_2014_10160_NSZ5, razred: C	25a-09/2021	328.000,00/ 43.533,08	32.800,00/ 4.353,31

\* Fiksni tečaj konverzije 7,53450