



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/107-27

URBROJ: 2170-1-15-00-22-53

Rijeka, 14. 11. 2022.

Gradonačelnik je 14. studenog 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Reina d.o.o., iz Kastva, Dolnji Turki 17, OIB: 98148433236 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Gnambova 2, u prizemlju zgrade na k.č. 856, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 12672 iste k.o. kao:

„15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od jedne prostorije i izloga korisne površine 10 m², u zgradi u Rijeci, Gnambova 2“

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 291.000,00 kuna (slovima: dvjestodevedesetjedna tisuća kuna)/38.622,34 EUR (slovima: tridesetosamtisuća šestodvadesetdva eura i tridesetčetiri centa).

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

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za pravne i imovinske poslove da po donošenju ovog zaključka pripremi ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sa podnositeljem zahtjeva iz točke 1. 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: 940-06/22-02/21

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

Rijeka, 10.11.2022. 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 IZRADILI:

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, dalje u tekstu: Odluka), 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-KNJIZNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMBENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (KN/EUR)	VISINA JAMČEVINE (KN/EUR)
1.	Alessandra Manzonio 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/ 26.279,12	19.800,00/ 2.627,91
2.	Bračić 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/ 62.512,44	47.100,00/ 6.251,24
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/ 69.281,31	52.200,00/ 6.928,13
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/ 104.585,57	78.800,00/ 10.458,56
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/ 38.622,34	29.100,00/ 3.862,23
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/ 79.368,24	59.800,00/ 7.936,82
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/ 118.521,47	89.300,00/ 11.852,15
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/ 20.704,76	15.600,00/ 2.070,48
9.	Pavlini 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/ 209.702,04	158.000,00/ 20.970,20
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/ 73.793,88	55.600,00/ 7.379,39
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/ 46.054,81	34.700,00/ 4.605,48
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/ 335.788,71	253.000,00/ 33.578,87
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/ 167.230,74	126.000,00/ 16.723,07

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/ 1.352.445,42 EUR.

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 obaveštava 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.

Reina d.o.o., iz Kastva, Dolnji Turki 17, OIB: 98148433236, podnio je dana 09. kolovoza 2022. godine zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 10. kolovoza 2022. godine, 16. kolovoza 2022. godine, 23. kolovoza 2022. godine, 09. rujna 2022. godine, 05. listopada 2022. godine, 18. listopada 2022. godine i 08. studenog 2022. godine dopune zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 5. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Gnambova 2, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 856, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 12672 iste k.o. kao:

„15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od jedne prostorije i izloga korisne površine 10 m2, u zgradi u Rijeci, Gnambova 2.“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 02-07/2021 od 02. srpnja 2021. godine u iznosu od 291.000,00 kn/ 38.622,34 EUR.

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 RADAL d.o.o., oznake P_317_2013_10145_NSZ7 (razred C) od 19. srpnja 2018. 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 – pravne osobe, osobnom identifikacijskom broju, mjestu sjedišta, podacima za osobni kontakt, podacima o osobi ovlaštenoj 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 (29.100,00 kn/ 3.862,23 EUR),
- 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,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Dopisom od 23. rujna 2022. godine pozvan je podnositelj zahtjeva na dopunu zahtjeva u pogledu izvatka iz poslovnih knjiga, te je isti dana 05. listopada 2022. godine dostavio u cijelosti traženu dokumentaciju.

Nastavno, u pogledu dokaza o visini izvršenih ulaganja u poslovni prostor, navedenim dopisom obavijestili smo podnositelja zahtjeva da smo izvršili provjeru dostavljenog Nalaza i mišljenja sudskog vještaka u svrhu utvrđivanja ulaganja financijskih sredstava u adaptaciju i poboljšanje pružanja trgovačkih usluga u poslovnom prostoru „REINA d.o.o.“ u Gnambovoj 2 u Rijeci, procjembeni elaborat 2213 od 08. kolovoza 2022. godine izrađen od strane društva DLAN d.o.o., ovlaštenog arhitekta i stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina Davora Šamanića kojim je utvrđeno da je financijsko ulaganje u adaptaciju i poboljšanje uvjeta obavljanja trgovačkih usluga u predmetnom poslovnom prostoru procijenjeno u visini od 49.962,50 kn/ 6.631,16 EUR.

Sukladno članku 22. Odluke, ukoliko se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost umanjuje za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora i za koja je Grad dao prethodnu pisanu suglasnost.

Nadalje, visina neamortiziranog ulaganja priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora, a 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.

Slijedom navedenog, podnositelj zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana dopuni elaborat, uz napomenu da je uz isti potrebno priložiti pisane suglasnosti Grada sa pratećom tehničkom dokumentacijom, odnosno u nedostatku istih da se očituje da odustaje od pozivanja na ulaganja u prostor. Pritom je istaknuto da ukoliko podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u propisanom roku smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Nastavno na dopis od 23. rujna 2022. godine kojim smo zatražili dopunu zahtjeva, dopisom od 07. studenog 2022. godine izvijestili smo podnositelja zahtjeva da smo izvršili provjeru dostavljene dopune Nalaza i mišljenja sudskog vještaka - procjemenog elaborata br. 2213 od 08. kolovoza 2022. godine (dalje u tekstu: dopuna elaborata), kao i troškovnika građevinske radnje Radojčić Dušan od 17. siječnja 1999. godine, oboje zaprimljeni dana 18. listopada 2022. godine.

Iz dostavljene dopune elaborata razvidno je da je u pogledu dokumentacije kojom se dokazuje suglasnost Grada Rijeke na preinake u sklopu poslovnog prostora priložen Ugovor o zakupu poslovnog prostora broj 4099/02-03 od 13. ožujka 1998. godine, Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 082/99, KLASA: 372-02/1998-01/115, URBROJ: 2170-01-02-03-99-9 te Obavijest o započetim radovima za preinaku poslovnog prostora po ugovoru broj 082/99.

Sukladno članku 2. Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 082/99, KLASA: 372-02/1998-01/115, URBROJ: 2170-01-02-03-99-9 navedeno je da je Grad Rijeka kao zakupodavac suglasan da zakupnik izvršiti radove na preinaci poslovnog prostora i to u skladu s priloženom tehničkom dokumentacijom sa datumom od 06. svibnja 1999. godine i 23. lipnja 1999. godine, koja dokumentacija čini sastavni dio Ugovora.

Pregledom dostavljene dopune elaborata utvrđeno je da sudski vještak nije priložio predmetnu tehničku dokumentaciju sa navedenim datumima, već je sam zakupnik-podnositelj zahtjeva, izvan dostavljene dopune elaborata, dostavio troškovnik za građevinsko-obrtničke i instalaterske radove na adaptaciji poslovnog prostora na adresi Gnambova 2, Rijeka, izrađen od strane građevinske radnje Radojčić Dušan od 17. siječnja 1999. godine.

Dovodeći u vezu predmetni troškovnik sa troškovima ulaganja u adaptaciju i poboljšanje uvjeta pružanja trgovačkih usluga u poslovnom prostoru koji su navedeni u dopuni elaborata utvrđeno je da su stavke troškovnika u okviru dopune elaborata proširene u odnosu na dostavljeni troškovnik iz 1999. godine, kao i da sudski vještak nije uzeo u obzir predmetni troškovnik prilikom prikaza troškova ulaganja niti je isti priložio kao sastavni dio dopune elaborata.

Nastavno, prilikom pojedinačnog popisivanja stavki izvršenih radova prikazane su stope amortizacije, međutim, izostalo je pozivanje na odgovarajući propis kojim bi iste bile propisane.

Obzirom je utvrđeno da ulaganja navedena u dopuni elaborata ne predstavljaju neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika u smislu odredbe članka 22. Odluke, Grad Rijeka nije bio u mogućnosti prihvatiti navedenu dopunu elaborata kao dokaz o izvršenim ulaganjima u predmetni poslovni prostor.

Sukladno ranije navedenom, pozvan je podnositelj zahtjeva da u roku od 3 (tri) dana dopuni zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu točnije da dostavi očitovanje (izjavu) kojom odustaje od pozivanja na ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Podnositelj zahtjeva je dana 08. studenog 2022. godine dostavio predmetno očitovanje (izjavu) o odustajanju od pozivanja na ulaganja u predmetni poslovni prostor.

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 poslovnog prostora ne prelazi iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR uključujući i iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR.

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.

Odredbom članka 42. stavka 3. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine broj 57/22, 88/22), propisano je da tijelo javne vlasti (između ostalih i jedinica lokalne samouprave) ima obvezu dvojnog iskazivanja u skladu s člancima 44. do 51. ovoga Zakona, stoga su svi novčani iznosi navedeni u materijalu, a koji su izraženi u kunama, dvojno iskazani u valuti euro (EUR) sukladno fiksnom tečaju konverzije koji iznosi 7,53450.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Reina d.o.o., iz Kastva, Dolnji Turki 17, OIB: 98148433236 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Gnambova 2, u prizemlju zgrade na k.č. 856, k.o. Rijeka, upisane u z.k.ul. 12672 iste k.o. kao:

„15. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od jedne prostorije i izloga korisne površine 10 m², u zgradi u Rijeci, Gnambova 2“
po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 291.000,00 kuna (slovima: dvjestodevedesetjedna tisuća kuna) / 38.622,34 EUR (slovima: tridesetosamtisuća šestodvadesetdva eura i tridesetčetiri centa)¹.

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

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

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450