



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/27-34

URBROJ: 2170-1-15-00-23-66

Rijeka, 20. 3. 2023.

Gradonačelnik je 20. ožujka 2023. godine donio sljedeći

### z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Nenada Klaića, OIB: 32605419893, iz Viškova, Vozišće 19 B, kao vlasnika KLAIĆ, OBRT ZA USLUGE, Rijeka, Vere Bratonje 28, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) poslovni prostor - zauzima srednji južni dio prizemlja predmetne zgrade, a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 26 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 15/1000“, po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 251.000,00 kuna (slovima: dvjestopedesetjedna tisuća kuna) / 33.313,42 EUR<sup>1</sup> (slovima: tridesettri tisuće tristotrinaest eura i četrdesetdva centa).

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

2. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Nenada Klaića, OIB: 32605419893, iz Viškova, Vozišće 19 B, kao vlasnika KLAIĆ, OBRT ZA USLUGE, Rijeka, Vere Bratonje 28, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„7. Suvlasnički dio: 19/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Poslovni prostor - zauzima središnji južni dio prizemlja predmetne zgrade (drugi prostor od istoka prema zapadu etaže), a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 34 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 19/1000“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 328.000,00 kuna (slovima: tristodvadesetosam tisuća kuna) / 43.533,08 EUR<sup>2</sup> (slovima: četrdesettri tisuće petstotridesettri eura i osam centi).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog 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 podnositeljem 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

<sup>1,9</sup> Fiksni tečaj konverzije 1 EUR 7,53450



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

Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom

Direkcija za pravne i imovinske poslove

KLASA: 940-06/23-02/3

URBROJ: 2170-1-17-10-23-1

Rijeka, 14.03.2023 god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

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

MATERIJAL IZRADILA:  
Lana Abram

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 poslovnih 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 08. prosinca 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 16/22 dana 23. prosinca 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 tri (3) poslovna prostora u zakupu kako niže slijedi:

	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (KN/EUR*)	VISINA JAMČEVINE (KN/EUR*)
1.	Dražička 4	k.č. 5/421, z.k. ul. 4711, k.o. Srdoči (E-1)	prizemlje	302 m <sup>2</sup>	oznaka: P_428_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 1 EUR 7,53450

Ukupna procijenjena vrijednost za tri (3) poslovna prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje iznosi 2.479.000,00 kn/ 329.019,84 EUR<sup>1</sup>.

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.

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 1 EUR 7,53450

Nenad Klaić, OIB: 32605419893, iz Viškova, Vozišće 19 B, kao vlasnik KLAIĆ, OBRT ZA USLUGE, Rijeka, Vere Bratonje 28, podnio je dana 20. veljače 2023. godine dva zahtjeva za kupnju poslovnih prostora sa Popisa koje koristi kao sadašnji zakupnik.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 2. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)  
poslovni prostor - zauzima srednji južni dio prizemlja predmetne zgrade, a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 26 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 15/1000.“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 25-09/2021 od 25. rujna 2021. godine u iznosu od 251.000,00 kn/ 33.313,42 EUR<sup>2</sup>.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 8. sjednici održanoj dana 08. studenog 2021. godine.

Također, sadašnji zakupnik dostavio je i zahtjev za kupnju poslovnog prostora navedenog pod rednim brojem 3. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„7. Suvlasnički dio: 19/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)  
Poslovni prostor - zauzima središnji južni dio prizemlja predmetne zgrade (drugi prostor od istoka prema zapadu etaže), a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 34 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 19/1000.“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 25a-09/2021 od 25. rujna 2021. godine u iznosu od 328.000,00 kn/ 43.533,08 EUR<sup>3</sup>.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 8. sjednici održanoj dana 08. studenog 2021. godine.

Za predmetne poslovne prostore izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane KARLOLINE - KLing d.o.o., oznake P\_494\_2014\_10160\_NSZ5 (razred C) od 04. srpnja 2019. godine.

Po zaprimanju zahtjeva za kupnju navedenih poslovnih prostora pristupilo se provjeri dostavljene dokumentacije.

Sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Odluke utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ispravno ispunio zahtjeve za kupnju poslovnih prostora u zakupu, sa obveznim podacima o podnositelju zahtjeva, kao i podacima o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje, 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 zahtjeve je podnositelj zahtjeva sukladno stavku 3. istoga članka Odluke dostavio i:

- potvrde Porezne uprave kojima dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava,
- dokaze o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti (25.100,00 kn/ 3.331,34 EUR<sup>4</sup>, 32.800,00 kn/ 4.353,31 EUR<sup>5</sup>),

---

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

- dokaze da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnove korištenja poslovnih prostora,
- analitičku karticu nadležnog tijela Grada o ispunjenju obveza za čiju su naplatu nadležni,
- izjave podnositelja zahtjeva ovjerene kod javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima te da predmetne poslovne prostore nije dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

U odnosu na ispravu - izvadak iz poslovnih knjiga podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima, ističemo da podnositelj zahtjeva kao paušalni obrtnik nema takve pomoćne evidencije/knjige stoga je isti bio u obvezi dostaviti samo izjavu ovjerenu od strane 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, kao i potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službeno evidenciju vodi Porezna uprava.

Dokaz o visini izvršenih ulaganja u pogledu oba poslovna prostora nije dostavljen.

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 kn/ 132.722,81 EUR<sup>6</sup>, uključujući i iznos od 1.000.000,00 kn/ 132.722,81 EUR<sup>7</sup>.

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

---

<sup>4,5,6,7</sup> Fiksni tečaj konverzije 1 EUR 7,53450

Sukladno navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeći

## ZAKLJUČAK

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Nenada Klaića, OIB: 32605419893, iz Viškova, Vozišće 19 B, kao vlasnika KLAJĆ, OBRT ZA USLUGE, Rijeka, Vere Bratonje 28, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio: 15/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

poslovni prostor - zauzima srednji južni dio prizemlja predmetne zgrade, a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 26 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 15/1000“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 251.000,00 kuna (slovima: dvjestopedesetjedna tisuća kuna)/ 33.313,42 EUR<sup>8</sup> (slovima: tridesettri tisuće tristotrinaest eura i četrdesetdva centa).

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

2. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Nenada Klaića, OIB: 32605419893, iz Viškova, Vozišće 19 B, kao vlasnika KLAJĆ, OBRT ZA USLUGE, Rijeka, Vere Bratonje 28, za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Vere Bratonje 28, u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 1614/21, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 3048 iste k.o. kao:

„7. Suvlasnički dio: 19/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Poslovni prostor - zauzima središnji južni dio prizemlja predmetne zgrade(drugi prostor od istoka prema zapadu etaže), a sastoji se od jedne prostorije i sanitarnog čvora, ukupne korisne površine od 34 m<sup>2</sup> u suvlasničkom dijelu od 19/1000“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 328.000,00 kuna (slovima: tristodvadesetosam tisuća kuna) / 43.533,08 EUR<sup>9</sup> (slovima: četrdesettri tisuće petstotridesettri eura i osam centi).

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 podnositeljem zahtjeva iz točke 1. i 2. ovog Zaključka.

---

<sup>8,9</sup> Fiksni tečaj konverzije 1 EUR 7,53450