

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

Rijeka, 29. 6. 2023.

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 kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku.**

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, privremenu pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

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 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 PROCJEMBENOG 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 ²	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 ²	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 ²	oznaka: P_494_2014_10160_NSZ5, razred: C	25a-09/2021	328.000,00/ 43.533,08	32.800,00/ 4.353,31

Ukupna procijenjena vrijednost za tri (3) poslovna prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, iznosi 329.019,84 EUR/ 2.479.000,00 kn¹.

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, uz naznaku 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.

Trgovačko društvo M.M.M. d.o.o., OIB: 78341009220 iz Rijeke, Dražička 4 podnijelo je dana 22. ožujka 2023. godine zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi

¹ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

kao sadašnji zakupnik, a dana 29.03.2023., 26.04.2023., 28.04.2023., 23.05.2023. i 19.06.2023. godine dopune zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 1. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Dražička 4, u zgradi izgrađenoj na k.č. 5/421, k.o. Srdoči, upisanoj u z.k.ul. 4711 iste k.o. kao:

„ 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pet prostorija i wc-a površine 217 m² zatvorenog prostora i 85 m² otvorenog prostora ukupne površine 302 m²“.

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je Procjembenim elaboratom izrađenim od sudskog procjenitelja Ured ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminka Lilić, dipl. ing., broj 30-12/2021 od 30. prosinca 2021. godine u iznosu od 234.919,37 EUR/ 1.770.000,00 kn², te dopunom procjembenog elaborata, broj 30-12/2021 od 16. svibnja 2022. godine u iznosu od 252.173,34 EUR /1.900.000,00 kn³.

Dopuna procjembenog elaborata prihvaćena je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 4. sjednici održanoj dana 14. lipnja 2022. godine.

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane DMD PROJEKT D.O.O., oznake P_482_2013_10126_NSZ4 (razred D) od 08. veljače 2022. 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 pravne osobe, osobnom identifikacijskom broju, mjestu sjedišta, 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 osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe izjavila 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 (25.217,33 EUR/ 190.000,00 kn⁴),
- 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,

^{2,3,4} Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

- obrazac JOPPD za siječanj, veljaču i ožujak 2023. godine,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja – procjembeni elaborat izrađen od strane stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina, Loren Rubeša, ing. građ., kojim je utvrđeno da je vrijednost ulaganja u poslovni prostor procijenjena u visini od 154.000,00 EUR/ 1.160.000,00 kn⁵.

U pogledu dokumentacije koja je dostavljena uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora kojom se dokazuje da ne postoje nepodmirene obveze s osnove korištenja navedenog poslovnog prostora utvrđeno je da je ista sukladno članku 23. Odluke uredno i potpuno dostavljena. 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.

Ugovorima o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 065/2002. od 31.05.2002. i br. 024/2006. od 15.02.2006. godine društvu M.M.M. d.o.o. iz Rijeke kao zakupniku dana je suglasnost da izvrši radove na preinaci poslovnog prostora sukladno članku 2. istoimenog Ugovora, dok je člankom 3. Ugovora utvrđeno da radove na preinaci poslovnog prostora zakupnik izvodi o vlastitom trošku, kao i da se zakupnik kod povrata poslovnog prostora prije ili po isteku Ugovora o zakupu, odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Nadalje, Zaključkom Gradonačelnika, KLASA: 023-01/10-04/82-40, URBROJ: 2170/01-15-00-10-32 od 09.11.2010. godine odobreno je zakupniku društvu M.M.M. d.o.o. iz Rijeke, povrat dijela uloženi sredstava (plaćanje komunalnog i vodnog doprinosa) za ishođenje dokumentacije za legalizaciju izvedenih radova izgradnje terase (85 m²) uz poslovni prostor u zakupu (185 m²) na adresi Dražička 4, u iznosu od 22.152,00 kn, na način da se isti kompenzira sa zakupninom predmetnog prostora do isplate, uz uvjet da zakupnik potpiše i ovjeri kod javnog bilježnika izjavu da se odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenju predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Predmetna izjava sastavljena je s danom 01.12.2010. godine, te potpisana od strane člana uprave društva M.M.M. d.o.o., gosp. I. B.

Zaključkom Gradonačelnika, KLASA: 023-01/12-04/22-71, URBROJ: 2170/01-15-00-12-21 od 20.03.2012. godine prihvaćen je zahtjev zakupnika, društva M.M.M. d.o.o. iz Rijeke, da tadašnji Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti ishodi potvrdu izvedenog stanja dograđenog objekta (32 m²) uz poslovni prostor u zakupu na trošak zakupnika (bez obveza plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa) budući je zahtjev zakupnika za isto odbijen 2009. godine (u međuvremenu je izmjenom zakonskih propisa isto omogućeno) i činjenice da je prihvatio plaćanje zakupnine za površinu navedenog objekta za protekle tri godine u iznosu od 16.193,72 kn u 18 mjesečnih obroka.

⁵ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Ugovorom o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 017/2014. utvrđeno je da je Grad Rijeka kao zakupodavac suglasan da zakupnik, društvo M.M.M. d.o.o. u predmetnom poslovnom prostoru poveća priključnu snagu, ali pod uvjetom, kao što je navedeno i u ranijim Ugovorima o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora, da radove na preinaci poslovnog prostora izvodi o vlastitom trošku, kao i da se za vrijeme trajanja zakupa, kod povrata poslovnog prostora ili po isteku Ugovora o zakupu, odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru tj. da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da iz dostavljenog procjemenog elaborata proizlazi da sudski vještak nije primijenio odgovarajuću stopu amortizacije na pojedine građevinske radove, niti se pritom pozvao na odgovarajući propis koji uređuje predmetnu materiju, kao i da su kod prikaza ulaganja uključeni i radovi koji su već nekoliko puta amortizirani, te da neki od njih ulaze i u tekuće održavanje ili pak predstavljaju opremu.

Uzimajući u obzir sve ranije navedeno, utvrđeno je da društvo M.M.M. d.o.o. kao zakupnik predmetnog poslovnog prostora ne bi imalo pravo na priznavanje ulaganja u prostor budući da se istih izričito i odreklo kako ranije navedenim Ugovorima o suglasnosti tako i Izjavom od 01.12.2010. godine.

Ukoliko bi se i moglo uzeti u obzir ulaganja, onda ona koja se mogu priznati zasigurno ne iznose kako se to navodi već obračun mora biti sukladan članku 35. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) - u daljnjem tekstu: Zakon, a u vezi s člankom 22. Odluke.

Naime, sukladno članku 35. Zakona kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu pisanu suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora. Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Iz citirane zakonske odredbe jasno proizlazi kako se s osnova ulaganja može samo priznati neamortizirana vrijednost ulaganja koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnoga prostora međutim ovdje niti navedeno nije moguće (sve da su ulaganja i pravilno obračunata) obzirom da se zakupnik ulaganja odrekao u nekoliko navrata.

Slijedom navedenog, podnositelj zahtjeva je pozvan da u roku od 15 dana dopuni zahtjev u pogledu dokaza o izvršenim ulaganjima – procjemeni elaborat, odnosno podredno da dostavi očitovanje/izjavu ukoliko odustaje od priznavanja ulaganja u poslovni prostor.

Dana 26. travnja 2023. godine podnositelj zahtjeva je dostavio Zamolbu za priznavanje ulaganja u poslovni prostor uz navod da su predmetna ulaganja u prostor puno veća nego godišnja zakupnina, kao i da je isti dokazao da nema nepodmirenih obveza prema nikome, a da je uz navedeno napravljena i procjena ulaganja, te da ukoliko je potrebno, postojeća procjena će se korigirati odnosno troškovi za tekuće održavanje.

Dana 28. travnja 2023. godine podnositelj zahtjeva je dostavio izmijenjeni elaborat o procjeni vrijednosti ulaganja u poslovni prostor sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Lorena Rubeše, ing. građ., iz kojeg proizlazi da vrijednost ulaganja tj. radova u predmetni poslovni prostor nakon obračuna amortizacije iznosi 111.000,00 EUR/ 836.000,00 kn⁶.

⁶ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Iz dostavljene dopune elaborata utvrđeno je da je sudski vještak prilikom izračuna vrijednosti izvršenih radova u pogledu cijene, materijala i količine napravio manju izmjenu u odnosu na ranije dostavljeni elaborat te je dodao amortiziranu vrijednost na građevinske radove, međutim predmetno nije potkrijepio odgovarajućom dokumentacijom koja bi predmetno opravdala.

Slijedom navedenog, podnositelj zahtjeva je pozvan da u roku od 8 (osam) dana dopuni zahtjev u pogledu dokaza o izvršenim ulaganjima odnosno podredno da dostavi u Grad Rijeku očitovanje/izjavu ukoliko odustaje od priznavanja ulaganja u poslovni prostor.

Pritom je napomenuto da ukoliko ne dopuni zahtjev u navedenom roku smatrat će se da je odustao od zahtjeva, te sukladno članku 25. stavku 1. u vezi s člankom 12. stavku 3. Odluke, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Podnositelj zahtjeva je dana 19. lipnja 2023. godine dostavio predmetno očitovanje odnosno izjavu kojom pristaje na kupnju poslovnog prostora iako i dalje drži da mu je neosnovano odbijena procjena sudskog vještaka o izvršenim ulaganjima 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 Gradsko vijeće Grada Rijeke, obzirom da utvrđena kupoprodajna cijena poslovnog prostora prelazi iznos od 132.722,81 EUR/1.000.000,00 kn⁷.

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 ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

⁷ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Na temelju članka 15. i 25. 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 _____2023. godine, donijelo je

ODLUKU
o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku

Članak 1.

Prihvća se zahtjev sadašnjeg zakupnika trgovačkog društva M.M.M. d.o.o. iz Rijeke, Dražička 4, OIB: 78341009220, za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 5/421, upisanoj u z.k.ul. 4711 k.o. Srdoči, označenoj kao:

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

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od pet prostorija i wc-a površine 217 m² zatvorenog prostora i 85 m² otvorenog prostora ukupne površine 302 m², po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 252.173,34 EUR/ 1.900.000,00 kn.

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

Članak 2.

Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Rijeke da u ime Grada Rijeke, u roku od 90 dana od dana donošenja ove Odluke, sklopi ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sa podnositeljem zahtjeva iz članka 1. ove Odluke.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.