

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

Rijeka, 31. 5. 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 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, 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 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 sjednicama održanim dana 28. travnja i 4. svibnja 2022. godine te dana 08. prosinca 2022. godine donijelo dvije Odluke o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Prvotna 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) i oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemlje.

Sukladno navedenoj Odluci i objavljenom Popisu poslovnih prostora prodaji je bilo izloženo ukupno trinaest (13) poslovnih prostora u zakupu čija je ukupna procijenjena vrijednost iznosila 1.352.445,42 EUR/ 10.190.000,00 kn¹, od čega je za sedam (7) poslovnih prostora realizirana kupoprodaja te je ostvaren prihod od prodaje u iznosu od 584.776,69 EUR/ 4.406.000,00 kn², dok za jedan (1) poslovni prostor u zakupu nije realizirana kupoprodaja odnosno sklopljen ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora u zakupu, te zakupnik nije imao pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U konačnici ukupan prihod od prodaje svih 7 (sedam) poslovnih prostora, pritom uvećan za predmetnu jamčevinu iznosio je 601.499,76 EUR/ 4.532.000,00 kn³.

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.

Nadalje, Gradsko vijeće Grada Rijeke je na sjednici održanoj 08. prosinca 2022. godine, donijelo drugu 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 16/22 dana 23. prosinca 2022. godine, na web stranicama (www.rijeka.hr) i oglasnoj ploči Grada Rijeke, Titov trg 3, prizemlje.

Sukladno objavljenom Popisu poslovnih prostora prodaji je bilo izloženo ukupno tri (3) poslovna prostora u zakupu, od čega je za dva (2) poslovna prostora realizirana kupoprodaja te je ostvaren prihod od prodaje u iznosu od 76.846,51 EUR/ 579.000,00 kn⁴, dok je za jedan (1) poslovni prostor u zakupu u tijeku realizacija kupoprodaje, točnije sklapanje ugovora o kupoprodaji te isplata kupoprodajne cijene, a ukoliko bi se realizirala kupoprodaja navedenog poslovnog prostora u iznosu od 252.173,34 EUR/1.900.000,00 kn⁵, ukupni prihod od prodaje svih triju (3) poslovnih prostora bi iznosio 329.019,84 EUR/ 2.479.000,00 kn⁶.

Napominjemo da je kupac dvaju (2) poslovnih prostora pored uplaćene kupoprodajne cijene sukladno članku 9. stavku 4. Odluke podmirio trošak izrade procjene vrijednosti, kao i trošak izrade energetskog certifikata.

U odnosu na jedan (1) poslovni prostor u zakupu za kojeg je u tijeku realizacija kupoprodaje ističemo da 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 glede tri (3) poslovna 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 istaknuo 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.

^{1,2,3,4,5,6} Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Na temelju iskazanog interesa zakupnika, u ovom materijalu obrađuje se devet (9) poslovnih 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 svih devet (9) poslovnih prostora u zakupu ispunjavaju uvjete za uvrštenje na Popis poslovnih prostora.

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

Shodno tome u Tablici I. obrađeno je ukupno devet (9) poslovnih 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,
- energetsom razredu
- ukupnoj procijenjenoj vrijednosti svih poslovnih prostora.

Tablica I.

	ADRESA	OPIS I POVRŠINA PROSTORA	DATUMI UGOVORA	ZAKUPNIK	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (EUR/kn)	DATUM PROCJENE	ENERGETSKI RAZRED
1.	Jadranski trg 4	poslovni prostor na prvom katu zgrade, 347 m ²	16.10.2008.- 15.10.2018. (UG. BR. 7372/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 15.10.2008.- 15.10.2018.), 29.01.2020.- 16.10.2023. (UG. BR. 9716 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 16.10.2018.- 16.10.2023.)	AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.	703.430,88 EUR/ 5.300.000,00 kn	14.10.2022.	D
2.	Jedrarska 3/B	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 32 m ²	13.03.1998.- 13.03.2008. (UG.BR. 4183/02-03), 12.02.2008.- 14.03.2018. (UG. BR. 6763/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 14.03.2008.- 14.03.2018.), 01.02.2018.- 15.03.2023. (UG. BR. 9099 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 15.03.2018.-	Mauro Ravnich, vl. obrta UGOSTITELJSKI OBRT „CAFFE 1“	114.672,51 EUR/ 864.000,00 kn	12.10.2022.	E

	ADRESA	OPIS I POVRŠINA PROSTORA	DATUMI UGOVORA	ZAKUPNIK	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (EUR/kn)	DATUM PROCJENE	ENERGETSKI RAZRED
			15.03.2023.), 13.04.2023.- 16.03.2028. (UG. BR. 10370 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 16.03.2023.- 16.03.2028.)				
3.	Korzo 2/A	poslovni prostor na trećem katu zgrade, 22 m ²	18.12.2003.- 05.12.2013. (UG. BR. 6018/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 05.12.2003.- 05.12.2013.), 26.11.2013.- 06.12.2018. (UG. BR. 8237/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 06.12.2013.- 06.12.2018.), 20.12.2018.- 06.12.2023. (UG. BR. 9463 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 06.12.2018.- 06.12.2023.)	UNIX d.o.o.	51.098,28 EUR/ 385.000,00 kn	08.10.2022.	C
4.	Korzo 2/A	poslovni prostor na trećem katu zgrade, 35 m ²	04.05.1998.- 04.05.2008. (UG. BR. 4831/02-03), 28.05.2008.- 05.05.2018. (UG. BR. 7182 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 05.05.2008.- 05.05.2018.), 10.01.2014.- 15.01.2024. (UG. BR. 8262/02-03)	UNIX d.o.o.	83.748,09 EUR/ 631.000,00 kn	08.10.2022.	B
5.	Krešimirova 22	poslovni prostor na prvom katu zgrade, 140 m ²	23.12.2016.- 03.01.2027. (UG. BR. 8888)	POLIKLINIKA ZA NEUROLOGIJU I PSIHIJATRIJU INTERNEURON	157.940,14 EUR/ 1.190.000,00 kn	11.10.2022.	B
6.	Podhumskih žrtava 2/B (u zk upisano sa adresom Podhumskih žrtava 2/A)	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 19 m ² , u 1/2 idealnog dijela	18.03.2008.- 17.03.2018. (UG. BR. 6878/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 17.03.2008.- 17.03.2018.), 06.04.2018.- 17.03.2023. (UG. BR. 9226 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 18.03.2018.- 17.03.2023.),	Slavica Teklić, vl. obrta PEDIKERSKI OBRT „TEKLIĆ“	14.798,59 EUR/ 111.500,00 kn	13.10.2022.	C

	ADRESA	OPIS I POVRŠINA PROSTORA	DATUMI UGOVORA	ZAKUPNIK	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (EUR/kn)	DATUM PROCJENE	ENERGETSKI RAZRED
			18.03.2023.- 18.03.2024. (UG. BR. 10419)				
7.	Pomerio 2	poslovni prostor na polukatu zgrade, 81 m ²	25.03.1998.- 25.03.2008. (UG. BR. 4444/02-03), 14.05.2008.- 26.03.2018. (UG. BR. 7114/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 26.03.2008.- 26.03.2018.), 04.05.2018.- 27.03.2023. (UG. BR. 9281 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 27.03.2018.- 27.03.2023.), 27.03.2023.- 28.03.2028. (UG. BR. 10348 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 28.03.2023.- 28.03.2028.)	MOTOCIKLISTIČKI KLUB „KVARNER“	127.546,62 EUR/ 961.000,00 kn	07.10.2022.	C
8.	Slavka Krautzeka 66/C	poslovni prostor u prizemlju zgrade, 137 m ²	27.11.2000.- 20.11.2010. (UG. BR. 5501/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 20.11.2000.- 20.11.2010.), 15.11.2010.- 21.11.2020. (UG. BR. 7753- 02-03), 30.10.2020.- 22.11.2025. (UG. BR. 9849)	POLIKLINIKA TERME d.o.o.	208.374,81 EUR/ 1.570.000,00 kn	11.10.2022.	A
9.	Titov trg 6	poslovni prostor na prvom katu zgrade, 57 m ²	27.01.2003.- 14.01.2013. (UG. BR. 5905/02-03), 30.11.2012.- 15.01.2018. (UG. BR. 8113/02-03), 12.12.2017.- 16.01.2023. (UG. BR. 9073), 03.02.2023.- 17.01.2028. (UG. BR. 10285 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 17.01.2023.- 17.01.2028.)	Kristina Milatović i Milan Cvijanović, suvl. obrta AUTOŠKOLA „EUROPA“, USLUŽNI OBRT	114.274,34 EUR/ 861.000,00 kn	11.10.2022.	B
UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (EUR/kn)					1.575.884,26 EUR/ 11.873.500,00 kn		

* Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

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 dva (2) 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 devet (9) poslovnih prostora u zakupu, koje se predlaže uvrstiti na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, iznosi 1.575.884,26 EUR/ 11.873.500,00 kn⁷.

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 EUR po m²,
- iznos mjesečne zakupnine bez PDV-a u EUR,
- iznos godišnje zakupnine bez PDV-a u EUR,
- iznos dugovanja prema Gradu.

Tablica II.

	ADRESA	ZAKUPNIK	DATUMI UGOVORA	IZNOS ZAKUPNINE U 15 GODINA (BEZ PDV-a)	IZNOS ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u EUR/m ²)	IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u EUR)	IZNOS GODIŠNJE ZAKUPNINE BEZ PDV-A (u EUR)	DUGOVANJE PREMA GRADU (EUR/kn)
1.	Jadranski trg 4, 347 m ² , ID: 102862	AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.	16.10.2008.- 15.10.2018. (UG. BR. 7372/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 15.10.2008.- 15.10.2018.), 29.01.2020.- 16.10.2023. (UG. BR. 9716 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 16.10.2018.- 16.10.2023.)	532.811,24 EUR/ 4.014.466,28 kn	9,62	3.338,14	40.057,68	/
2.	Jedrarska 3/B, 32 m ² , ID: 200729	Mauro Ravnich, vl. obrta UGOSTITELJSKI OBRT „CAFFE 1“	13.03.1998.- 13.03.2008. (UG.BR. 4183/02-03), 12.02.2008.- 14.03.2018. (UG. BR. 6763/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 14.03.2008.- 14.03.2018.), 01.02.2018.- 15.03.2023. (UG. BR. 9099 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 15.03.2018.-	78.898,54 EUR/ 594.461,04 kn	14,43	461,76	5.541,12	1.731,58 EUR/ 13.046,59 kn

⁷ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

			15.03.2023.), 13.04.2023.- 16.03.2028. (UG. BR. 10370 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 16.03.2023.- 16.03.2028.)					
3.	Korzo 2/A, 22 m ² ID: 200783	UNIX d.o.o.	18.12.2003.- 05.12.2013. (UG. BR. 6018/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 05.12.2003.- 05.12.2013.), 26.11.2013.- 06.12.2018. (UG. BR. 8237/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 06.12.2013.- 06.12.2018.), 20.12.2018.- 06.12.2023. (UG. BR. 9463 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 06.12.2018.- 06.12.2023.)	42.004,78 EUR/ 316.484,98 kn	12,00	264,00	3.168,00	/
4.	Korzo 2/A, 35 m ² ID: 200786	UNIX d.o.o.	04.05.1998.- 04.05.2008. (UG. BR. 4831/02-03), 28.05.2008.- 05.05.2018. (UG. BR. 7182 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 05.05.2008.- 05.05.2018.), 10.01.2014.- 15.01.2024. (UG. BR. 8262/02-03)	93.015,97 EUR / 700.828,84 kn	12,00	420,00	5.040,00	/
5.	Krešimirova 22 140 m ² , ID: 57298	POLIKLINIKA ZA NEUROLOGIJU I PSIHIJATRIJU INTERNEURON	23.12.2016.- 03.01.2027. (UG. BR. 8888)	71.928,54 EUR/ 541.945,59 kn	3,71	519,40	6.232,80	/
6.	Podhumskih žrtava 2/B (u zk upisano sa adresom Podhumskih žrtava 2/A) 19 m ² , u 1/2 idealnog dijela ID: 201148	Slavica Teklić, vl. obrta PEDIKERSKI OBRT „TEKLIĆ“	18.03.2008.- 17.03.2018. (UG. BR. 6878/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 17.03.2008.- 17.03.2018.), 06.04.2018.- 17.03.2023. (UG. BR. 9226 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 18.03.2018.- 17.03.2023.), 18.03.2023.- 18.03.2024.	7.709,75 EUR / 58.089,09 kn	4,81	45,70	548,40	/

			(UG. BR. 10419)					
7.	Pomerio 2, 81 m ² , ID: 201980	MOTOCIKLISTIČKI KLUB „KVARNER“	25.03.1998.- 25.03.2008. (UG. BR. 4444/02-03), 14.05.2008.- 26.03.2018. (UG. BR. 7114/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 26.03.2008.- 26.03.2018.), 04.05.2018.- 27.03.2023. (UG. BR. 9281 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 27.03.2018.- 27.03.2023.), 27.03.2023.- 28.03.2028. (UG. BR. 10348 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 28.03.2023.- 28.03.2028.)	17.603,03 EUR/ 132.630,02 kn	1,25	101,25	1.215,00	/
8.	Slavka Krautzeka 66/C, 137 m ² , ID: 205857	POLIKLINIKA TERME d.o.o.	27.11.2000.- 20.11.2010. (UG. BR. 5501/02-03 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 20.11.2000.- 20.11.2010.), 15.11.2010.- 21.11.2020. (UG. BR. 7753-02-03), 30.10.2020.- 22.11.2025. (UG. BR. 9849)	49.756,84 EUR/ 374.892,92 kn	2,32	317,84	3.814,08	/
9.	Titov trg 6, 57 m ² , ID: 201478	Kristina Milatović i Milan Cvijanović, suvl. obrta AUTOŠKOLA „EUROPA“, USLUŽNI OBRT	27.01.2003.- 14.01.2013. (UG. BR. 5905/02-03), 30.11.2012.- 15.01.2018. (UG. BR. 8113/02-03), 12.12.2017.- 16.01.2023. (UG. BR. 9073), 03.02.2023.- 17.01.2028. (UG. BR. 10285 SKLOPLJEN NA VRIJEME OD 17.01.2023.- 17.01.2028.)	29.175,85 EUR/ 219.825,42 kn	3,25	185,25	2.223,00	926,24 EUR/ 6.978,76 kn

* Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Izvršenom provjerom utvrđeno je da su za dva (2) 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 oba 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.

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 132.722,81 EUR/ 1.000.000,00 kn⁸, uključujući i iznos od 132.722,81 EUR/ 1.000.000,00 kn⁹, odnosno Gradsko vijeće Grada Rijeke, ukoliko utvrđena kupoprodajna cijena poslovnog prostora prelazi iznos od 132.722,81 EUR/ 1.000.000,00 kn¹⁰.

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 energetskog certifikata, isključivo jednokratnom uplatom u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji.

^{8,9,10} Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

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 održanoj _____ 2023. 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 privitku i čini sastavni dio ove Odluke (privitak 1.)

III.

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

PRIVITAK 1.

	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMBENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (EUR/kn)	VISINA JAMČEVINE (EUR/kn)
1.	Jadranski trg 4	k.č. 876, z.k.ul. 5308, k.o. Rijeka (E-9)	I. kat	347 m ²	oznaka: P_847_2015_801_NSZ1, razred: D	14-10/2022	703.430,88 EUR/ 5.300.000,00 kn	70.343,09 EUR/ 530.000,00 kn
2.	Jedrarska 3/B	k.č. 776, z.k.ul.12696, k.o. Rijeka (E-26)	prizemlje	32 m ²	oznaka: P_317_2013_10381_NSZ4, razred: E	12-10/2022	114.672,51 EUR/ 864.000,00 kn	11.467,25 EUR/ 86.400,00 kn
3.	Korzo 2/A	k.č. 668, z.k.ul. 935, k.o. Rijeka (E-10)	III. kat	22 m ²	oznaka: P_317_2013_10392_NSZ1, razred: C	08-10/2022	51.098,28 EUR/ 385.000,00 kn	5.109,83 EUR/ 38.500,00 kn
4.	Korzo 2/A	k.č. 668, z.k.ul. 935, k.o. Rijeka (E-12)	III. kat	35 m ²	oznaka: P_523_2014_10347_NSZ1, razred: B	08a-10/2022	83.748,09 EUR/ 631.000,00 kn	8.374,81 EUR/ 63.100,00 kn
5.	Krešimirova 22	k.č. 1085, z.k.ul. 12476, k.o. Rijeka (E-1)	I. kat	140 m ²	oznaka: P_505_2014_2331_NSZ3, razred: B	11a-10/2022	157.940,14 EUR/ 1.190.000,00 kn	15.794,01 EUR/ 119.000,00 kn
6.	Podhumskih žrtava 2/B (u zk upisan sa adresom Podhumskih žrtava 2/A)	k.č.br. 6544, z.k. ul. 4242, k.o. Sušak- Nova (E-16)	prizemlje	19 m ² , u 1/2 idealnog dijela	oznaka: P_317_2013_10378_NSZ1, razred: C	13-10/2022	14.798,59 EUR/ 111.500,00 kn	1.479,86 EUR/ 11.150,00 kn
7.	Pomerio 2	k.č. 1953/1, z.k.ul. 2072, k.o. Rijeka (E-2)	polukat	81 m ²	oznaka: P_317_2013_10292_NSZ1, razred: C	07-10/2022	127.546,62 EUR/ 961.000,00 kn	12.754,66 EUR/ 96.100,00 kn
8.	Slavka Krautzeka 66/C	k.č.br. 3148, z.k. ul. 4195, k.o. Sušak -Nova (E-58)	prizemlje	137 m ²	oznaka: P_523_2014_10313_NSZ7, razred: A	11-10/2022	208.374,81 EUR/ 1.570.000,00 kn	20.837,48 EUR/ 157.000,00 kn
9.	Titov trg 6	k.č.br. 652/1, z.k. ul.12635, k.o. Rijeka (E-4)	I. kat	57 m ²	oznaka: P_847_2015_803_NSZ1, razred: B	11b-10/2022	114.274,34 EUR/ 861.000,00 kn	11.427,43 EUR/ 86.100,00 kn

* Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn