

**Prijedlog odluke o kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku
(Žrtava fašizma 10)**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 5. 2. 2024.

**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, 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; dalje u tekstu: Odluka), na sjednici održanoj dana 28. rujna 2023. godine donijelo 11 Odluka o uvrštenju na popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Odluke su stupile na snagu danom donošenja te su objavljene u „Službenim novinama Grada Rijeke“ broj 14/23 dana 4. listopada 2023. godine.

Predmetne Odluke objavljene su sa Popisom poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje 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 11 poslovnih prostora u zakupu kako niže slijedi:

R.br.	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZREDEC	OZNAKA PROCJEMBE NOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (EUR/kn)	VISINA JAMČEVINE (EUR/kn)
1.	Adamićeva 34	k.č.br. 877, z.k. ul. 12395, k.o. Rijeka (E-23)	prizemlje	26 m ²	oznaka: P_847_2015_10035_ NSZ1, razred: B	49/2023	79.000,00 EUR/ 595.225,50 kn	7.900,00 EUR/ 59.522,55 kn
2.	Andrije Medulića 2	k.č.br. 503, z.k. ul. 5306, k.o. Rijeka (E-10)	prizemlje	34,52 m ² (+5,85 m ² terasa)	oznaka: P_523_2014_10357_ NSZ1, razred: A	52/2023	109.000,00 EUR/ 821.260,50 kn	10.900,00 EUR/ 82.126,05 kn
3.	Dolac 8/B	k.č. 963, z.k. ul. 12666, k.o. Rijeka (E-39)	suteren	209 m ²	oznaka: P_482_2013_10128_ NSZ4, razred: D	47/2023	620.000,00 EUR/ 4.671.390,00 kn	62.000,00 EUR/ 467.139,00 kn
4.	Franca Prešerna 32/B	k.č. 199/3, z.k. ul. 5829, k.o. Kozala (E-3)	prizemlje	70,55 m ²	oznaka: P_494_2014_10240_ NSZ7, razred: B	48/2023	170.000,00 EUR/ 1.280.865,00 kn	17.000,00 EUR/ 128.086,50 kn
5.	Jedrarska 3/A	k.č. 776, z.k. ul. 1269, k.o. Rijeka (E-25)	prizemlje	15 m ²	oznaka: P_523_2014_10162_ NSZ7, razred: B	50/2023	41.000,00 EUR/ 308.914,50 kn	4.100,00 EUR/ 30.891,45 kn
6.	Korzo 2/A	k.č. 668, z.k. ul. 935, k.o. Rijeka (E-1)	prizemlje	3 m ²	oznaka: P_494_2014_10187_ NSZ5, razred: E	73/2023	12.400,00 EUR/ 93.427,80 kn	1.240,00 EUR/ 9.342,78 kn
7.	Korzo 41/D	k.č. 877, z.k. ul. 12395, k.o. Rijeka (E-28)	prizemlje	45 m ²	oznaka: P_494_2014_10039_ NSZ5, razred: D	62/2023	230.000,00 EUR/ 1.732.935,00 kn	23.000,00 EUR/ 173.293,50 kn
8.	Pavla Rittera Vitezovića 10/A	k.č. 622, z.k. ul. 12640, k.o. Rijeka (E-2)	prizemlje	10,50 m ²	oznaka: P_317_2013_10328_ NSZ7, razred: B	57/2023	36.000,00 EUR/ 271.242,00 kn	3.600,00 EUR/ 27.124,20 kn
9.	Srdoči 66/C	k.č.br. 1343, z.k. ul. 3175, k.o. Srdoči (E-57)	prizemlje	26,12 m ²	oznaka: P_847_2015_10820_ NSZ1, razred: C	61/2023	29.000,00 EUR/ 218.500,50 kn	2.900,00 EUR/ 21.850,05 kn
10.	Zagrebačka 23	k.č.br. 796, z.k. ul. 12480, k.o. Rijeka (E-33)	prizemlje	60 m ²	oznaka: P_494_2014_10073_ NSZ5, razred: C	46/2023	200.000,00 EUR/ 1.506.900,00 kn	20.000,00 EUR/ 150.690,00 kn
11.	Žrtava fašizma 10	k.č.br. 108/3, z.k. ul. 5188, k.o. Rijeka (E-10)	prizemlje	99 m ²	oznaka: P_847_2015_10931_ SZ2, razred: C	63/2023	190.000,00 EUR/ 1.431.555,00 kn	19.000,00 EUR/ 143.155,50 kn

* Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

Ukupna procijenjena vrijednost za 11 poslovnih prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje iznosi 1.716.400,00 eura.

Danom objave Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje 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 Rijeke 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.

Dana 29. studenog 2023. godine M. K. podnijela je zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 24. siječnja 2024. godine i dopunu zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 11. Popisa, koji se nalazi u zgradi na adresi u Rijeci, Žrtava fašizma 10, sagrađenoj na k.č. 108/3, upisanoj u z.k.ul. 5188, k.o. Rijeka, i to kao:

„10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Žrtava fašizma 10, koji se sastoji od tri prostorije, prostorije u suterenu, hodnika i wc-a ukupne površine 99 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je temeljem Procjembenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 63/2023 iz travnja 2023. godine, sačinjenog od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Dražena Duvnjaka, dipl. ing. građ. iz trgovačkog društva DMD PROJEKT d.o.o., u iznosu od 190.000,00 eura.

Procjembeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 5. sjednici održanoj dana 26. svibnja 2023. godine.

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane K-TIM d.o.o., oznake P_847_2015_10931_SZ2 (razred C) od 29. rujna 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 podnositeljica zahtjeva ispravno ispunila zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu, sa osobnim podacima, osobnom identifikacijskom broju, mjestu prebivališta, 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 izjavila da prihvaća iznos kupoprodajne cijene kao i troškove izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata.

Nadalje, uz zahtjev za kupnju podnositeljica je sukladno stavku 3. istoga članka Odluke dostavila 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 (19.000,00 eura),
- 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 podnositeljice zahtjeva ovjerenu od javnog bilježnika da nema neispunjenih obveza prema radnicima i drugim vjerovnicima te da predmetni poslovni prostor nije dala u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustila korištenje poslovnog prostora drugoj osobi,
- izvadak iz poslovnih knjiga podnositeljice zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,
- obrazac JOPPD za rujna, listopad i studeni 2023. godine,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja – Troškovnik izvedenih radova u poslovnom prostoru, broj elaborata: 2023/Tr-56 sačinjen od Ivana Vučemila, dipl. ing. građ., dana 03. studenog 2023. godine.

Sukladno članku 22. Odluke, ukoliko se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost umanjuje se 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.

Uvidom u dostavljeni dokaz o visini izvršenih ulaganja - troškovnik izvedenih radova u poslovnom prostoru, razvidno je da je sudski vještak zaključio da temeljem izrađenog troškovnika sveukupna „amortizirana vrijednost“ izvedenih radova od strane zakupnice u predmetnom poslovnom prostoru iznosi 40.908,63 eura.

Prilikom izrade procjene i troškovnika izvedenih radova s obračunom amortizacije sudski vještak je koristio sljedeću dokumentaciju: fotodokumentaciju zatečenog stanja na dan očevida, tlocrte poslovnog prostora, Ugovor o suglasnost za preinaku poslovnog prostora br. 024/2014 te neslužbenu kopiju izvotka iz zemljišne knjige.

Posebno se ističe da je u predmetnom troškovniku sudski vještak upotrijebio izraz „amortizirana vrijednost“ izvedenih radova slijedom čega iz navedenog proizlazi da isti nije utvrđivao vrijednost „neamortiziranih ulaganja“ sukladno ranije navedenoj odredbi Odluke već je isti utvrdio da je vrijednost navedenih radova amortizirana u sveukupnom iznosu od 40.908,63 eura.

Nadalje, Ugovorom o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 024/2014. od dana 14. travnja 2014. godine M. K. kao zakupnici dana je suglasnost da u predmetnom poslovnom prostoru izvede radove na preinaci poslovnog prostora koji su taksativno navedeni u članku 2. Ugovora, dok je člankom 3. Ugovora utvrđeno da radove na preinaci poslovnog prostora zakupnica izvodi o vlastitom trošku, kao i da se za vrijeme trajanja zakupa, kod povrata poslovnog prostora ili po isteku Ugovora o zakupu, ista odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga.

Isto tako utvrđeno je da se u troškovniku izvedenih radova navode i radovi koji nisu bili navedeni u naprijed navedenom Ugovoru o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora, a za koje je Grad Rijeka dao suglasnost.

Uzimajući u obzir sve ranije navedeno, utvrđeno je da M. K. kao zakupnica predmetnog poslovnog prostora ne bi imala pravo na priznavanje ulaganja u prostor budući da se istih izričito odrekla ranije navedenim Ugovorom, a o čemu je bila izviještena dopisom Grada od 16. siječnja 2024. godine, kao i pozvana da se u roku od 8 dana očituje želi li kupiti poslovni prostor bez pozivanja na umanjenja s osnova ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Dana 24. siječnja 2024. godine podnositeljica zahtjeva je dostavila dopis u privitku kojeg se nalazio ispravljeni troškovnik, na način da se umjesto „amortizirane vrijednosti“ sada navodi „neamortizirana vrijednost“ izvedenih radova u istom iznosu od 40.908,63 eura.

Nakon održanog sastanka sa podnositeljicom zahtjeva, a povodom zaprimljenog dopisa, ista je dana 29. siječnja 2024. godine dostavila dopis kojim se očitovala da želi kupiti predmetni poslovni prostor bez pozivanja na umanjenje s osnova ulaganja u predmetni poslovni prostor.

Obradom zahtjeva i dostavljene dokumentacije utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva u cijelosti ispunjava uvjete iz članka 23. Odluke.

Obzirom da vrijednost poslovnog prostora u zakupu prelazi iznos od 132.722,81 eura, temeljem 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), članka 38. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18, dalje u tekstu: Zakona) i članka 15. i 25. Odluke, odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku donosi Gradsko vijeće Grada Rijeke.

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.

Na temelju članka 38. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 15. i 25. Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19 i 3/22) te 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 _____ 2024. godine, donijelo je

O D L U K U
o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku

Članak 1.

Prihvaća se zahtjev sadašnje zakupnice M. K. za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u zgradi na adresi u Rijeci, Žrtava fašizma 10, sagrađenoj na k.č. 108/3, upisanoj u z.k.ul. 5188, k.o. Rijeka, i to kao:

„10. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Žrtava fašizma 10, koji se sastoji od tri prostorije, prostorije u suterenu, hodnika i wc-a ukupne površine 99 m²“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 190.000,00 eura (slovima: stodevedesettisuća eura).

Osim kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka, podnositeljica zahtjeva dužna 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 Odluke, sklopi ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sa podnositeljicom zahtjeva iz članka 1. ove Odluke.

Članak 3.

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