

**Prijedlog odluke o kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku
(Korzo 41 D)**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 28. 12. 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; dalje u tekstu: Odluka), na sjednici održanoj dana 28. rujna 2023. godine donijelo 11 (jedanaest) 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 (jedanaest) poslovnih prostora u zakupu kako niže slijedi:

R.br.	ADRESA	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE (EUR/kn)	VISINA JAMČEVINE (EUR/kn)
1.	Adamićeva 34	k.č.br. 877, z.k. ul. 12395, k.o. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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. Rijekina (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 (jedanaest) poslovnih prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje iznosi 1.716.400,00 EUR/12.932.215,80 kn¹.

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).

¹Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

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 23. studenog 2023. godine trgovačko društvo SLADIS d.d., OIB: 07414713567 iz Rijeke, Krešimirova 16, podnijelo je zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa koji koristi kao sadašnji zakupnik.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 7. Popisa, koji se nalazi u zgradi na adresi u Rijeci, Korzo 41/D, sagrađenoj na k.č. 877, upisanoj u z.k.ul. 12395, k.o. Rijeka, i to kao:

„28. Suvlasnički dio: 176/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

ULICA KORZO 41D

Poslovni prostor u Rijeci u ulici Korzo 41 D, u prizemlju, koji se sastoji od dvije prostorije i wc-a u površini od 45 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 62/2023 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 230.000,00 EUR/1.732.935,00 kn².

Procjemeni 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 KARLOLINE - KLing d.o.o., oznake P_494_2014_10039_NSZ5 (razred D) od 04. veljače 2019. 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, osobi ovlaštenoj za zastupanje društva, 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 procjemenog elaborata i energetskog certifikata.

Nadalje, uz zahtjev za kupnju podnositelj je 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 (23.000,00 EUR/ 173.293,50 kn³),
- 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 od 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,

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

- izvadak iz poslovnih knjiga podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,

- obrazac JOPPD za rujan, listopad i studeni 2023. godine.

Dokaz o visini izvršenih ulaganja u poslovni prostor nije dostavljen.

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

Također bitno je za navesti da podnositelju zahtjeva za kupnju poslovnog prostora sa danom 02. siječnja 2024. godine ističe Ugovor o zakupu br. 9519, sklopljen sa Gradom Rijeka dana 21. veljače 2019. godine.

Predmetni poslovni prostor sadašnji zakupnik koristi temeljem ranije navedenog ugovora o zakupu za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja pića-vrste: caffe bar (NKD šifra: 56.30), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,00 €/m² i rokom zakupa do 02. siječnja 2024. godine. Budući da je ugovorena cijena zakupnine jednaka cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) koja iznosi 24,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 13/19), ne može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Obzirom da je postupak prodaje poslovnog prostora u tijeku, kao i da je trgovačko društvo SLADIS d.d. kao sadašnji zakupnik temeljem Popisa dostavilo zahtjev za kupnju predmetnog poslovnog prostora s pripadajućom dokumentacijom, i to za vrijeme trajanja važećeg Ugovora o zakupu br. 9519, navedeni poslovni prostor neće biti predmetom javnog natječaja za davanje u zakup kojeg provodi Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, a zakupniku će se za razdoblje od isteka ugovora o zakupu do kupnje predmetnog prostora naplaćivati naknada za korištenje prostora u visini zakupnine u iznosu od 24,00 €/m² koja je ugovorena člankom 8. Ugovora o zakupu broj 9519 sklopljenim 21. veljače 2019. godine.

Obzirom da vrijednost poslovnog prostora u zakupu prelazi iznos od 132.722,81 EUR/1.000.000,00 kn⁴, 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.

⁴ Fiksni tečaj konverzije 1 EUR = 7,53450 kn

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) 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 _____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 sadašnjeg zakupnika trgovačkog društva SLADIS d.d. iz Rijeke, Krešimirova 16, OIB: 07414713567, za kupnju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u zgradi na adresi u Rijeci, Korzo 41/D, sagrađenoj na k.č. 877, upisanoj u z.k.ul. 12395, k.o. Rijeka, i to kao:

„28. Suvlasnički dio: 176/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)
ULICA KORZO 41D

Poslovni prostor u Rijeci u ulici Korzo 41 D, u prizemlju, koji se sastoji od dvije prostorije i wc-a u površini od 45 m²,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 230.000,00 EUR (slovima: dvjestotridesettisuća eura)/1.732.935,00 kn (slovima: jedanmilijunsedamstotridesetdvije tisućedevetstotridesetpet kuna).

Osim kupoprodajne cijene iz prethodnog stavka, podnositelj zahtjeva dužan je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjemenog elaborata i energetskeg 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 podnositeljem zahtjeva iz članka 1. ove Odluke.

Članak 3.

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