



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/58-74

URBROJ: 2170-1-02-00-24-11

Rijeka, 29. 4. 2024.

Gradonačelnik je 29. travnja 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Ž. J., iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 20,00 m²“, po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 30.000,00 EUR (slovima: trideset tisuća eura).

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 Ž. J., iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u prizemlju zgrade (temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, posl. br. Z-28417/18 od 26. srpnja 2018. godine nalazi se u suterenu) izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 39,00 m²“, po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 58.000,00 EUR (slovima: pedesetosam tisuća eura).

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. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Ž. J. iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 64,89 m²“, po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 97.000,00 EUR (slovima: devedesetsedam tisuća eura).

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

4. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

5. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da pripremi ugovore o kupoprodaji poslovnih prostora sa podnositeljem zahtjeva iz točke 1., 2. i 3. ove odluke.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Tamare Frankić-Mistura,

Lane Abram
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/24-08/138

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 26.04.2024.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

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

MATERIJAL IZRADILA:
Lana Abram

Voditeljica
Tamara Frankić - Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

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; dalje u tekstu: Odluka), na sjednici održanoj dana 22. veljače 2024. godine donijelo 15 (petnaest) 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 2/24 dana 28. veljače 2024. 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 15 (petnaest) poslovnih prostora u zakupu kako niže slijedi:

R.br.	ADRESA	ZEMLJIŠNO -KNJIŽNA OZNAKA	OZNAKA ETAŽE	POVRŠINA	OZNAKA I RAZRED EC	OZNAKA PROCJEMB ENOG ELABORAT A	IZNOS KUPOPROD AJNE CIJENE	VISINA JAMČEVINE
1.	Braće Cetina 2/E	zgr.č.br. 351/1, z.k. ul. 6449, k.o. Zamet (E-75)	prizemlje	74,00 m ²	oznaka: P_72_2010_ 059_SZ2, razred: C	122/2023	150.000,00 EUR	15.000,00 EUR
2.	Braće Fućak 2	zgr.č.br. 144/1, z.k. ul. 297, k.o. Zamet (E-1)	suteren	27,00 m ²	oznaka: P_847_2015 _10622_NSZ 1, razred: C	64/2023	40.000,00 EUR	4.000,00 EUR
3.	Braće Fućak 2	zgr.č.br. 144/1, z.k. ul. 297, k.o. Zamet (E-2)	suteren	20,00 m ²	oznaka: P_847_2015 _10773_NSZ 1, razred: C	58/2023	30.000,00 EUR	3.000,00 EUR
4.	Braće Fućak 2	zgr.č.br. 144/1, z.k. ul. 297, k.o. Zamet (E-3)	prizemlje (temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci, posl.br. Z- 28417/18 od 26. srpnja 2018. nalazi se u suterenu)	39,00 m ²	oznaka: P_847_2015 _10587_NSZ 1, razred: B	59/2023	58.000,00 EUR	5.800,00 EUR
5.	Braće Fućak 2	zgr.č.br. 144/1, z.k. ul. 297, k.o. Zamet (E-4)	suteren	64,89 m ²	oznaka: P_847_2015 _10938_NSZ 2, razred: B	60/2023	97.000,00 EUR	9.700,00 EUR
6.	Braće Fućak 2	zgr.č.br. 144/1, z.k. ul. 297, k.o. Zamet (E-8)	prizemlje	35,00 m ²	oznaka: P_523_2014 _10268_NSZ 7, razred: C	123/2023	71.400,00 EUR	7.140,00 EUR
7.	Branimira Markovića 9/B	k.č.1725/4, z.k.ul. 5082, k.o. Plase (E-29)	prizemlje	30,00 m ²	oznaka: P_523_2014 _10123_NSZ 1, razred: C	124/2023	57.300,00 EUR	5.730,00 EUR
8.	Krešimirova 52	k.č. 1226/9, z.k.ul. 3904, k.o. Rijeka	prizemlje	25,00 m ²	Za poslovni prostor (garažu) sukladno čl. 23. stavku 1. Zakona o gradnji ne izdaje se energetski certifikat	127/2023	20.900,00 EUR	2.090,00 EUR

9.	Meštrovićeva 26/B	zgr.č.br. 311/5, z.k. ul. 2741, k.o. Zamet (E-8)	suteran	26,00 m ²	oznaka: P_494_2014_10215_NSZ 5, razred: A+	128/2023	52.700,00 EUR	5.270,00 EUR
10.	Ribarska 4/B	k.č.br. 770, z.k. ul. 12365, k.o. Rijeka (E-7)	prizemlje	61,00 m ²	oznaka: P_847_2015_10930_SZ2, razred: B	133/2023	166.000,00 EUR	16.600,00 EUR
11.	Riva Boduli 5/A	k.č.br. 797, z.k. ul. 1112, k.o. Rijeka (E-11)	prizemlje	127 m ² (u 5/9 idealnih dijelova što odgovara površini od 70,56 m ²)	oznaka: P_317_2013_10228_NSZ 7, razred: D	139/2023	176.666,67 EUR	17.666,67 EUR
12.	Riva Boduli 7/D	k.č.br. 796, z.k. ul. 12480, k.o. Rijeka (E-32)	prizemlje	8,00 m ²	oznaka: P_505_2014_1162_NSZ7, razred: C	134/2023	39.100,00 EUR	3.910,00 EUR
13.	Trg Republike Hrvatske 2	k.č.br. 838, z.k. ul. 1156, k.o. Rijeka (E-2)	četvrti kat	37,00 m ²	oznaka: P_847_2015_10542_NSZ 1, razred: B	143/2023	119.000,00 EUR	11.900,00 EUR
14.	Vukovarska 96/B	k.č.br. 1804/1, z.k. ul. 15542, k.o. Plase (E-28)	prizemlje	118,00 m ²	oznaka: P_494_2014_10116_NSZ 5, razred: C	141/2023	221.000,00 EUR	22.100,00 EUR
15.	Wenzelova 2	k.č.br. 768/1, z.k. ul. 12489, k.o. Rijeka (E-6)	treći kat	221,00 m ²	oznaka: P_847_2015_11275_NSZ 1, razred: C	142/2023	492.000,00 EUR	49.200,00 EUR

Ukupna procijenjena vrijednost za 15 (petnaest) poslovnih prostora u zakupu koji su uvršteni na Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje iznosi 1.791.066,67 EUR.

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 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. ožujka 2024. godine Ž. J. iz Rijeke, kao vlasnica obrta Kozmetički salon „Žana“, podnijela je tri zahtjeva za kupnju poslovnih prostora sa Popisa koje koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 22. travnja 2024. godine i dopunu zahtjeva.

Riječ je o poslovnom prostoru navedenom pod rednim brojem 3. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 20,00 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 58/2023 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 30.000,00 EUR.

Procjemeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 6. sjednici održanoj dana 28. lipnja 2023. godine.

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane K-TIM d.o.o., oznake P_847_2015_10773_NSZ1 (razred C) od 15. prosinca 2021. godine.

Također, sadašnji zakupnik dostavio je i zahtjev za kupnju poslovnog prostora navedenog pod rednim brojem 4. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Braće Fućak 2, u prizemlju zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 39,00 m².“

Temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, posl. br. Z-28417/18 od 26. srpnja 2018. godine ispravljen je opis poslovnog prostora na način da kod navedene etaže ima ispravno stajati: „Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od jedne prostorije i WC-a, ukupne površine 39,00 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 59/2023 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 58.000,00 EUR.

Procjemeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 6. sjednici održanoj dana 28. lipnja 2023. godine.

Za navedeni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane K-TIM d.o.o., oznake P_847_2015_10587_NSZ1 (razred B) od 21. travnja 2021. godine.

Nadalje, sadašnji zakupnik dostavio je i zahtjev za kupnju poslovnog prostora navedenog pod rednim brojem 5. Popisa, koji se nalazi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 64,89 m².“

Vrijednost poslovnog prostora utvrđena je temeljem Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 60/2023 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 97.000,00 EUR.

Procjemeni elaborat prihvaćen je od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Rijeke na 6. sjednici održanoj dana 28. lipnja 2023. godine.

Za predmetni poslovni prostor izrađen je Energetski certifikat zgrade od strane K-TIM d.o.o., oznake P_847_2015_10938_SZ2 (razred B) od 30. rujna 2022. 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 procjemenog elaborata i energetskog certifikata.

Nadalje, uz zahtjeve je podnositelj zahtjeva sukladno stavku 3. istoga članka Odluke dostavio i:

- potvrdu 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 (3.000,00 EUR, 5.800,00 EUR i 9.700,00 EUR),
- 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,
- izvadak iz poslovnih knjiga podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,
- JOPPD obrazac za prosinac 2023. godine, te siječanj i veljaču 2024. godine.

Dokaz o visini izvršenih ulaganja u pogledu sva tri 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 132.722,81 EUR, uključujući i iznos od 132.722,81 EUR.

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.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese sljedeću

ODLUKU

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Ž. J. iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 20,00 m²“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 30.000,00 EUR (slovima: trideset tisuća eura).

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

2. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Ž. J. iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u prizemlju zgrade (temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe u Opatiji, posl. br. Z-28417/18 od 26. srpnja 2018. godine nalazi se u suterenu) izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Poslovni prostor u prizemlju koji se sastoji od prostorije i WC-a, ukupne površine 39,00 m²“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 58.000,00 EUR (slovima: pedesetosam tisuća eura).

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

3. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Ž. J. iz Rijeke, kao vlasnice obrta Kozmetički salon „Žana“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr. č. 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

„6. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 64,89 m²“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 97.000,00 EUR (slovima: devedesetsedam tisuća eura).

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

4. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

5. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da pripremi ugovore o kupoprodaji poslovnih prostora sa podnositeljem zahtjeva iz točke 1., 2. i 3. ove odluke.