



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/92-84

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

Rijeka, 8. 7. 2024.

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 poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19 i 3/22) te 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), Gradonačelnik Grada Rijeke, 8. srpnja 2024. godine, donio je

ODLUKU

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Slavice Stojanović, OIB: 75613683062, iz Rijeke, Furinac 4, kao vlasnice Krojačkog obrta „SLAVICA“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr.č. broj 144/1, k.o. Zameť, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 27,00 m²,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 40.000,00 eura (slovima: četrdeset tisuća eura).

Osim kupoprodajne cijene iz stavka 1. ovog članka, podnositeljica zahtjeva dužna je Gradu Rijeci platiti trošak izrade procjembenog elaborata i energetskog certifikata poslovnog prostora.

2. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da pripremi ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sa podnositeljicom zahtjeva iz točke 1. 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: 024-02/24-08/198

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

Rijeka, 03.07.2024. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

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

MATERIJAL IZRADILA:

Lana Abram

Voditeljica:

Tamara Frankić - Mistura



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

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 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 PROCJEMBENOG ELABORATA	IZNOS KUPOPRODAJNE CIJENE	VISINA JAMČEVINE
1.	Bračće 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.	Bračće 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_NSZ1, razred: C	64/2023	40.000,00 EUR	4.000,00 EUR
3.	Bračće 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_NSZ1, razred: C	58/2023	30.000,00 EUR	3.000,00 EUR
4.	Bračće 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_NSZ1, razred: B	59/2023	58.000,00 EUR	5.800,00 EUR
5.	Bračće 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_NSZ2, razred: B	60/2023	97.000,00 EUR	9.700,00 EUR
6.	Bračće 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_NSZ7, 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_NSZ1, 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 energetska 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)	suteren	26,00 m ²	oznaka: P_494_2014_10215_NSZ5, 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_NSZ7, 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_NSZ1, 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_NSZ5, 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_NSZ1, 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 24. svibnja 2024. godine Slavica Stojanović, OIB: 75613683062, iz Rijeke, Furinac 4, kao vlasnica Krojačkog obrta „SLAVICA“, sa sjedištem u Rijeci, Braće Fućak 2, podnijela je zahtjev za kupnju poslovnog prostora sa Popisa kojeg koristi kao sadašnji zakupnik, a dana 26. lipnja 2024. godine i dopunu zahtjeva.

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

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 27,00 m².“

Temeljem Procjemenog elaborata o tržišnoj vrijednosti nekretnine, broj 64/2023 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., Kostrena, Glavani 76, procijenjena vrijednost poslovnog prostora iznosi 40.000,00 EUR.

Procjembeni 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_10622_NSZ1 (razred C) od 07. lipnja 2021. godine.

Po zaprimanju zahtjeva i dopune 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 obveznim osobnim podacima, kao i podacima o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje, 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 je podnositeljica zahtjeva 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 (4.000,00 EUR),
- 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 kod 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.

U odnosu na ispravu - izvadak iz poslovnih knjiga podnositeljice zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima, ističemo da podnositeljica zahtjeva kao obrtnik ne vodi takve pomoćne evidencije/knjige stoga je ista bila u obvezi dostaviti samo izjavu ovjerenu od strane 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, kao i potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava.

Dokaz o visini izvršenih ulaganja u predmetni poslovni prostor nije dostavljen.

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

Pozivom na odredbu članka 38. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18; dalje u tekstu: Zakon), Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke sadašnjem zakupniku donosi Gradonačelnik, obzirom da utvrđena kupoprodajna cijena poslovnog 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 i podnositeljica zahtjeva sklopiti će u roku od 90 dana od dana donošenja Odluke ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora.

Sukladno navedenom, predlaže se Gradonačelniku da donese sljedeću

ODLUKU

1. Prihvaća se zahtjev sadašnjeg zakupnika Slavice Stojanović, OIB: 75613683062, iz Rijeke, Furinac 4, kao vlasnice Krojačkog obrta „SLAVICA“, Rijeka, Braće Fućak 2 za kupnju poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Braće Fućak 2, u suterenu zgrade izgrađene na zgr.č. broj 144/1, k.o. Zamet, upisane u z.k.ul. 297 iste k.o. kao:

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

Poslovni prostor u suterenu koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a, ukupne površine 27,00 m²“,

po utvrđenoj kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 40.000,00 EUR (slovima: četrdeset tisuća eura).

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

2. Ova odluka stupa na snagu danom donošenja.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za pravne i imovinske poslove da pripremi ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sa podnositeljicom zahtjeva iz točke 1. ove odluke.