



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/27-118

URBROJ: 2170-1-02-00-25-34

Rijeka, 20. 3. 2025.

Gradonačelnik je 20. ožujka 2025. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog odluke iz točke 1. ovog zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Gradskom vijeću, n/r predsjednice
2. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline; Tamare Frankić-Mistura,
Jasminke Mujarić
3. Upravni odjel za poslove Gradonačelnika,
Gradskog vijeća i mjesnu samoupravu,
n/r Dunje Kuhar



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 20. 3. 2025.

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, 3/21 i 4/25) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.***

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, 3/21 i 4/25) za izjaviteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/76

URBROJ: 2170-1-08-00-25-1

Rijeka, 20.03.2025. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji
poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**

MATERIJAL IZRADILE:
Jasminka Mujarić, dipl. iur.

Voditeljica:
Tamara Frankić – Mistura, dipl. iur.



Pročelnica

Denis Šulina

O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. godine i objavljen u "Narodnim novinama" broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. godine što je objavljeno u "Narodnim novinama" broj 64/15. Sljedeću izmjenju doživio je u prosincu 2018. godine što je objavljeno u "Narodnim novinama" broj 112/18.

Budući su potonjim izmjenama u bitnoj mjeri izmijenjene odredbe o kupoprodaji poslovnih prostora u zakupu, Gradsko vijeće Grada Rijeke je dana 24. srpnja 2019. godine donijelo Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke koja je objavljena u "Službenim novinama Grada Rijeke" broj 16/19. U veljači 2022. godine donijeta je Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke koja je objavljena u "Službenim novinama Grada Rijeke" broj 3/22.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora stupile su na snagu 31. listopada 2024. godine i objavljene su u "Narodnim novinama" broj 123/24.

Novinu između ostalog predstavlja mogućnost kupoprodaje garaža ili garažnih mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave. Tako je sukladno odredbi članka 39.a Zakona propisano da se garaža ili garažno mjesto može prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto (struja, voda, plin, pričuva, komunalna naknada i slično), a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Nadalje, propisano je da se garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave može prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio njegov pravni prednik.

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Također je propisano da se, ukoliko ovlaštenik ne prihvati utvrđenu kupoprodajnu cijenu u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti nadležnog tijela, istom može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude za sklapanje ugovora o zakupu na vrijeme od pet godina i ne preda posjed garažu ili garažno mjesto, vlasnik će garažu ili garažno mjesto prodati ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Zakon je u odnosu na osobu koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a koja nema s Republikom Hrvatskom odnosno jedinicom lokalne ili područne (regionalne) samouprave, sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili

garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, propisao korištenje na način da se toj osobi ponudi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima jedinice lokalne samouprave, za garaže ili garažna mjesta.

Ukoliko osoba kojoj je ponuđeno sklapanje gore navedenog ugovora u roku od 30 dana ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Osobi koja je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Republike Hrvatske odnosno jedinice lokalne ili područne (regionalne) samouprave, a kojima upravlja Republika Hrvatska odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave, odnosno pravna osoba u njihovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada Rijeke za garaže ili garažna mjesta.

Obrazloženje odredbi predloženih izmjena i dopuna Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke

Uz članak 1.

U članku 1. stavku 1. mijenja se naziv nadležnog odjela u „Upravni odjel za gradsku imovinu“, a u skladu sa člankom 6. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grad Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 12/22).

Predložena izmjena u članku 1. stavku 1. Odluke posljedica je ustrojstva Grada Rijeke.

Uz članak 2.

Mijenja se članak 15. na način da novčana valuta u iznosu od 1.000.000,00 kuna mijenja iznosom od 132.722,81 eura.

Predložena izmjena posljedica je Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj („Narodne novine“ broj 57/22 i 88/22) od 15.7.2022. godine.

Uz članak 3.

Naziv glave III. iznad članka 18. mijenja se i glasi: „III. Uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu, osim garaže ili garažnog mjesta.“

Izmjena naziva rezultat je izmjena i dopuna Zakona.

Uz članak 4.

U članku 18. stavku 1. iza riječi „Poslovni prostor u zakupu“ stavlja se zarez i dodaju riječi: „osim garaže ili garažnog mjesta“.

Izmjena odnosno dopuna je rezultat izmjena i dopuna Zakona.

Uz članak 5.

U članku 25. stavak 1. mijenja se i glasi: „Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 9., 12., 15., 16. i 17. ove Odluke.“

Uz članak 6.

Iza članka 25. dodaje se glava III.a s nazivom glave i članci 25.a, 25.b, 25.c, 25.d, 25.e i 25.f.

U članku 25.a regulirana je mogućnost kupoprodaje garaža ili garažnih mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Grada neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta odnosno korisniku koji je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove koji uredno podmiruje naknadu za korištenje kao i sve druge obveze koje terete garažu ili garažno mjesto.

Nadalje, propisano je da se, ukoliko ovlaštenik ne prihvati ponudu za neposrednu kupnju u roku od 60 dana, istom može ponuditi sklapanje ugovora na vrijeme od pet godina, sa mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada. Ukoliko ovlaštenik u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanje ugovora o zakupu ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude

za sklapanje ugovora o zakupu na vrijeme od pet godina i ne preda posjed garažu ili garažno mjesto, da će vlasnik garažu ili garažno mjesto prodati ili dati u zakup putem javnog natječaj.

U članku 25.b propisan je način određivanja kupoprodajne cijene garaže ili garažnog mjesta od strane ovlaštene osobe a sukladno propisu koji normira procjenu vrijednosti nekretnina kao i obveza kupca da snosi trošak izrade procjene vrijednosti.

U članku 25.c razrađen je popis dokaza/isprava koje je osoba koja prihvati kupoprodajnu cijenu dužna dostaviti uz zahtjev za kupnju.

U članku 25.d se utvrđuje koje se odredbe Odluke primjenjuju na postupak kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta te se utvrđuje da je prihod od kupoprodaje prihod Proračuna Grada.

U članku 25.e regulirana je mogućnost sklapanja ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na kojima je uspostavljeno vlasništvo Grada s osobom koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta a koja nema s Gradom sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta. Ukoliko navedena osoba u roku od 30 dana od dana primitka ponude za sklapanje ugovora o zakupu ne dostavi nadležnom tijelu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

U konačnici odredbom članka 25.f propisano je da će se osobi koja je u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, a kojima upravlja Grad odnosno pravna osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu, niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Dopuna je rezultat izmjena i dopuna Zakona.

Uz članak 7.

Ovim člankom određuje se primjena Odluke u odnosu na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke.

Uz članak 8.

Ovim člankom određuje se dan stupanja na snagu ove Odluke.

Zakonom o pravu na pristup informacijama ("Narodne novine" broj 25/13, 85/15 i 69/22) propisana je obveza jedinicama lokalne samouprave da u svrhu savjetovanja sa zainteresiranom javnošću javno objave na internetskim stranicama, na lako pretraživ način i u strojno čitljivom obliku nacрте općih akata kojima se uređuju pitanja od značenja za život lokalne zajednice, odnosno kojima se utječe na interese građana i pravnih osoba.

Nacrt akta objavljen je na www.rijeka.hr radi provedbe savjetovanja sa javnošću u trajanju od 30 dana odnosno od dana 17. veljače 2025. godine do dana 19. ožujka 2025. godine.

U svezi navedenog, napominje se da na Nacrt predmetnog akta u vremenu trajanja savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba/prijedlog javnosti, a da je sukladno obvezi iz citiranog Zakona o pravu na pristup informacijama, o provedenom savjetovanju sa javnošću sastavljeno Izvješće, u prilogu, koje je objavljeno na www.rijeka.hr.

Sukladno svemu naprijed navedenom, predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke da donese slijedeći

Z a k l j u č a k

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, u predloženom tekstu.

2. Prijedlog akta iz točke 1. ovoga Zaključka proslijeđuje se Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

Na temelju članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst, 137/15-ispravak pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20), članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 13. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24) 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, 3/21 i 4/25), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2025. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu
Grada Rijeke

Članak 1.

U Odluci o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19 i 3/22) u članku 1. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojim neposredno upravlja Upravni odjel za gradsku imovinu.“.

Članak 2.

Članak 15. mijenja se i glasi:

„Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Povjerenstva iz članka 8. ove Odluke, donosi:

- Gradonačelnik, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 132.722,81 eura, uključujući i iznos od 132.722,81 eura,

- Gradsko vijeće Grada (u daljem tekstu: Gradsko vijeće), za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 132.722,81 eura.“.

Članak 3.

Naziv glave III. iznad članka 18. mijenja se i glasi: „UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU, OSIM GARAŽE ILI GARAŽNOG MJESTA“.

Članak 4.

U članku 18. stavku 1. iza riječi: „Poslovni prostor u zakupu“ stavlja se zarez i dodaju riječi: „osim garaže ili garažnog mjesta,“.

Članak 5.

U članku 25. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članaka 9., 12., 15., 16. i 17. ove Odluke“.

Članak 6.

Iza članka 25. dodaje se glava III.a s nazivom glave i članci 25.a, 25.b, 25.c, 25.d, 25.e i 25.f koji glase:

„III.a UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE GARAŽE ILI GARAŽNOG MJESTA

Članak 25.a

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala.

Garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može se prodati neposrednom pogodbom korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, kao pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove, a u koji se rok uračunava i vrijeme u kojem je garažu ili garažno mjesto koristio pravni prednik iz stavka 1. ovoga članka.

Ako ovlaštenik iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne prihvati kupoprodajnu cijenu utvrđenu sukladno članku 25.b stavku 1. ove Odluke, u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti Grada može mu se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako ovlaštenik iz stavka 3. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 3. ovoga članka ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Članak 25.b

Kupoprodajna cijena garaže ili garažnog mjesta iz članka 25.a stavaka 1. i 2. ove Odluke utvrdit će se na temelju procjene tržišne vrijednosti koju obavlja osoba koja je za to ovlaštena propisima kojima je uređena procjena vrijednosti nekretnina, a po provedenom postupku javne nabave sukladno propisu kojim se uređuje javna nabava.

Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 1. ovog članka snosi kupac garaže ili garažnog mjesta.

Članak 25.c

Ukoliko osoba iz članka 25.a stavaka 1. i 2. prihvati kupoprodajnu cijenu dužna je, uz zahtjev za kupnju garaže ili garažnog mjesta, podnijeti dokaze kojima dokazuje pravo kupnje garaže ili garažnog mjesta sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv, OIB, mjesto prebivališta odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),
- oznaku garaže ili garažnog mjesta,
- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene, kao i troškova izrade procjene vrijednosti.

Uz zahtjev iz stavka 2. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti sljedeće isprave:

- dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od procijenjene vrijednosti,
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi režijski troškovi i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto,
- potvrdu nadležnoga 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 podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja,
- pravovaljani ugovor o zakupu,
 - dokaz o korištenju garaže ili garažnog mjesta u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne obveze),
 - potvrdu nadležnoga tijela Grada da obavlja ugovorenu djelatnost u garaži ili garažnom mjestu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika,
 - suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,
 - druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 3. ovoga članka ili ih samo djelomično priloži, pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 4. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Ako iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju.

Članak 25.d

Na postupak kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta se odgovarajuće primjenjuju odredbe članaka 12., 15., 16. i 17. ove Odluke.

Prihod od kupoprodaje garaže ili garažnog mjesta u vlasništvu Grada prihod je Proračuna Grada.

Članak 25.e

Osobi koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada, a koja nema s Gradom sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.

Ako osoba iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana od dana primitka ponude iz stavka 1. ovoga članka ne dostavi Gradu pisani prihvrat ponude i ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, garaža ili garažno mjesto prodat će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Članak 25.f

Osobi iz članka 25.a stavaka 1. i 2. i članka 25.e stavka 1. koja se nalazi u neposrednom posjedu garaže ili garažnog mjesta na kojem nije uspostavljeno vlasništvo Grada, ali kojima upravlja Grad odnosno pravna osoba u njegovom isključivom ili pretežitom vlasništvu, a koja nema s navedenim pravnim osobama sklopljen ugovor o zakupu niti je pravni sljednik osobe koja je garažu ili garažno mjesto koristila na temelju valjane pravne osnove i koja nije u posjed garaže ili garažnog mjesta ušla neovlašteno ili na nasilan način, ponudit će se sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na rok od dvije godine, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta.“

Članak 7.

Postupci započeti prema odredbama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 16/19 i 3/22) prije stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama te Odluke.

Članak 8.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u „Službenim novinama Grada Rijeke”.

KLASA:
URBROJ:
Rijeka,

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
Predsjednica Gradskog vijeća

Ana Trošelj, v.r.

IZVJEŠĆE O PROVEDENOM SAVJETOVANJU SA JAVNOŠĆU	
Naziv akta o kojem je savjetovanje provedeno: Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke	
Vrijeme trajanja savjetovanja: Savjetovanje je provedeno u trajanju od 30 dana odnosno od dana 17. veljače 2025. godine do dana 19. ožujka 2025. godine	
Cilj i glavne teme savjetovanja	Osnovni cilj savjetovanja bio je dobivanje povratnih informacija od javnosti u svezi novina predloženih Nacrtom prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke, točnije njezinim usklađivanjem sa Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 123/24).

Redni broj	Naziv dionika (pojedinaac, organizacija, institucija)	Članak na koji se odnosi primjedba/prijedlog	Tekst primjedbe/prijedloga	Prihvaćanje/neprihvaćanje primjedbe ili prijedloga
/	/	/	/	/

Napomena: U vremenu trajanja savjetovanja nije pristigla niti jedna primjedba/prijedlog javnosti na Nacrt prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15-pročišćeni tekst i 94/17- ispravak pročišćenog teksta), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 112/18) 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 i 11/18 – pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 24. srpnja 2019. godine, donijelo je

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

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju uvjeti i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel).

Ova Odluka primjenjuje se i na kupoprodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: slobodan poslovni prostor),
- poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: poslovni prostor u zakupu).

Članak 3.

Predmetom kupoprodaje može biti i poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke koji ima svojstvo kulturnog dobra u skladu s uvjetima utvrđenim propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovoga članka, Grad je dužan najprije istodobno ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje imaju prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa.

Republika Hrvatska i Primorsko-goranska županija moraju se očitovati o ponudi iz stavka 2. ovoga članka u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka, Grad može poslovni prostor prodati drugoj osobi.

Članak 4.

Pod sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: sadašnji zakupnik) u smislu članka 18. ove Odluke, smatra se zakupnik poslovnog prostora 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.

Pod poslovnim prostorom podrazumijeva se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

II. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Slobodan poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
2. ako se radi o poslovnom prostoru čije je održavanje nesvrsishodno i neracionalno.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Grad može sukladno odredbama ove Odluke izložiti prodaji poslovni prostor i u drugim opravdanim slučajevima, o čemu odluku donosi Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 6.

Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora.

Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora ima zadaću ocijeniti opravdanost prodaje poslovnih prostora iz članaka 5., 18. i 19. ove Odluke primjenom kriterija iz članka 20. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.

Za prodaju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije potrebna ocjena opravdanosti prodaje.

Članak 7.

Slobodan poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj kuverti (u daljnjem tekstu: ponuda).

Članak 8.

Natječaj iz članka 7. ove Odluke provodi Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora i stanova (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Članak 9.

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora.

Početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od cijene utvrđene sukladno stavku 1. ovoga članka.

Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad pribavlja energetska certifikat.

Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 1. ovoga članka i trošak izrade energetskog certifikata iz stavka 3. ovoga članka snosi kupac poslovnog prostora.

Članak 10.

Natječaj se objavljuje na web stranicama Grada i na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, najmanje 15 dana prije roka određenog za podnošenje ponuda na natječaj, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavljenom natječaju.

Tekst objave natječaja iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito sljedeće:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnog prostora,
- podatak o vlasničkom udjelu Grada u poslovnom prostoru,
- početni iznos ukupne kupoprodajne cijene izražene u kunama,
- odredbu o obvezi i roku uplate iznosa jamčevine u visini od 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora,
- odredbu da se kupoprodajna cijena isplaćuje odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje ponude na natječaj,
- dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada neće uzeti u razmatranje,
- odredbu da se ponuditeljima koji na dan otvaranja ponuda imaju evidentirano dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada po bilo kojoj osnovi iznimno može omogućiti sudjelovanje u natječaju, ako je iznos njihove nepodmirene obveze prema proračunu Grada manji od 500,00 kn,
- odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupa usmenom javnom nadmetanju -licitaciji, ako dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene,

- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina se vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos ukupne kupoprodajne cijene poslovnog prostora,
- odredbu da se u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra slijedeći ponuditelj koji je ponudio najveći iznos kupoprodajne cijene,
- odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja neće razmatrati,
- odredbu da se ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati i vratit će se ponuditeljima neotvorene,
- odredbu da trošak izrade procjene vrijednosti poslovnog prostora i izrade energetskeg certifikata snosi kupac poslovnog prostora,
- odredbu da Grad, u slučaju nastupa bitno promijenjenih okolnosti, zadržava pravo da odustane od prodaje poslovnog prostora u svako doba prije potpisivanja ugovora, uz povrat uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na kamatu za razdoblje od njene uplate do isplate, kao i da Grad ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima za odustanak.

Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnog prostora.

Članak 11.

Ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB i presliku osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, izvornik ili ovjerenu presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 30 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene izražene u kunama,
- dokaz o uplati jamčevine,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

Članak 12.

Ponuditelj je u obvezi platiti jamčevinu u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Jamčevina iz stavka 1. ovoga članka uračunava se u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, nema pravo na povrat jamčevine.

Ponuditelj može odustati od svoje ponude do početka postupka javnog otvaranja ponuda, u kojem slučaju ima pravo na povrat jamčevine.

Članak 13.

Postupak otvaranja ponuda je javan i snima se audio vizualnom opremom.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude, utvrđuje da li su ispunjeni svi uvjeti iz natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda, zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja i predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o kupoprodaji i sklapanju ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora.

Ponude koje nisu izrađene u skladu s uvjetima natječaja Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Ponude koje su pristigle izvan roka za podnošenje ponuda Povjerenstvo će vratiti ponuditeljima neotvorene.

Natječaj se može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj.

Ukoliko dva ili više ponuditelja ponude isti iznos kupoprodajne cijene, odmah nakon javnog otvaranja ponuda pristupit će se usmenom javnom nadmetanju – licitaciji.

Članak 14.

U slučaju iz članka 13. stavka 6. ove Odluke, Povjerenstvo upoznaje ponuditelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije, zapisnički uzima njihove podatke te utvrđuje njihov identitet.

Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije.

Licitacija započinje unošenjem podataka o ponuditeljima u zapisnik.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da ponuditelji usmeno, jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda kupoprodajne cijene (iskazana ukupno) ne može biti niža od cijene koja je navedena u pisanoj ponudi.

Isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta u jednom krugu.

U sljedećem krugu, početna isključna ponuda kupoprodajne cijene je najviša ponuđena kupoprodajna cijena iz prethodnog kruga.

Nakon što svi ponuditelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu.

Povjerenstvo ima pravo prekinuti licitaciju ukoliko tijekom licitacije ponuditelji narušavaju red i disciplinu (galama, šetnja ili izlazak iz prostorije, ometanje drugih natjecatelja i slično).

Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Povjerenstva iz članka 8. ove Odluke, donosi:

- Gradonačelnik, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna, uključujući i iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna,
- Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće), za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna.

Članak 16.

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 15. ove Odluke, Grad i najpovoljniji ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o kupoprodaji) najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Ugovor o kupoprodaji sklapa se u pisanom obliku, uz potvrdu (solemnizaciju) po javnom bilježniku, o trošku kupca.

Ugovor o kupoprodaji sadrži naročito sljedeće:

- podatke o poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje,
- podatke o iznosu kupoprodajne cijene i roku za uplatu,
- odredbu da se uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora,

– odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,

– odredbu da se poslovni prostor kupuje u viđenom stanju.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz stavka 1. ovoga članka ne pristupi sklapanju ugovora o kupoprodaji bez opravdanog razloga u roku od osam dana od dana zaprimanja poziva, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora i nema pravo na povrat jamčevine.

Jamčevina koju su položili ponuditelji koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljima, vratit će im se u roku od 15 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 17.

Plaćanje kupoprodajne cijene poslovnog prostora te troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata iz članka 9. stavka 4. ove Odluke obavlja se isključivo jednokratnom uplatom.

Rok plaćanja kupoprodajne cijene i troškova izrade procjene vrijednosti i energetskog certifikata ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, uz dostavu dokaza o izvršenoj uplati.

U slučaju neplaćanja kupoprodajne cijene u roku iz stavka 2. ovoga članka ugovor o kupoprodaji smatrat će se raskinutim, a kupac nema pravo na povrat jamčevine.

III. UVJETI I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU

Članak 18.

Poslovni prostor u zakupu Grad može prodati sadašnjem zakupniku iz članka 4. stavka 1. ove Odluke koji ima sklopljen ugovor o zakupu sa Gradom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, pod uvjetima i u postupku propisanim zakonom i ovom Odlukom i to na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje (u daljnjem tekstu: Popis poslovnih prostora), koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Popis poslovnih prostora objavljuje se u “Službenim novinama Grada Rijeke”, na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3.

Popis poslovnih prostora sadrži: adresu, zemljišno-knjižnu oznaku, oznaku etaže – kata i površinu poslovnog prostora, oznaku i razred energetskog certifikata, oznaku procjembenog elaborata te iznos kupoprodajne cijene izražene u kunama i visinu jamčevine.

Na Popis poslovnih prostora Grad neće uvrstiti poslovne prostore koji kumulativno ispunjavaju sljedeće uvjete:

– nalaze se u 0 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.

Članak 19.

Iznimno od odredbe članka 18. stavka 1. ove Odluke, pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu sa Gradom ili Republikom Hrvatskom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu i Republici Hrvatskoj, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu za poslovni prostor koji se prodaje sa Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio na temelju zakupnog odnosa sa Gradom i Republikom Hrvatskom, zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 20.

Prijedlog Odluke o uvrštenju poslovnih prostora na Popis poslovnih prostora utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, primjenom kriterija ekonomske opravdanosti prodaje poslovnog prostora i racionalnosti održavanja poslovnog prostora.

Ekonomska opravdanost prodaje poslovnog prostora postoji ako je prihod od zakupnine ostvaren u proteklih 15 godina manji od 1/3 (jedne trećine) procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Racionalnost održavanja poslovnog prostora ocjenjuje se analizom visine troškova održavanja poslovnog prostora i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi kao i svih investicijskih troškova održavanja poslovnog prostora.

Članak 21.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora podnosi se Gradu u roku od 90 dana od dana javne objave Popisa poslovnih prostora u "Službenim novinama Grada Rijeke".

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se neposredno u pisarnici Grada u uredovno radno vrijeme ili preporučenom poštanskom pošiljkom na adresu Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Rijeka, Titov trg 3, sa oznakom poslovnog prostora za koji se zahtjev za kupnju podnosi.

Članak 22.

Poslovni prostor u zakupu prodaje se sadašnjem zakupniku po procijenjenoj vrijednosti iz članka 9. stavka 1. ove Odluke.

Ako se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku koji je imao ulaganja u poslovni prostor, procijenjena vrijednost iz članka 9. stavka 1. ove Odluke 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.

Visina neamortiziranog ulaganja iz stavka 2. ovoga članka priznaje se najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Procijenjenu vrijednost i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika utvrđuje procjenitelj sukladno članku 9. stavku 1. ove Odluke i stavku 2. ovoga članka.

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.

Članak 23.

Podnositelj zahtjeva je dužan, uz zahtjev za kupnju poslovnog prostora, podnijeti dokaze kojima dokazuje pravo kupnje poslovnog prostora sukladno odredbama ove Odluke.

Zahtjev za kupnju obvezno sadrži:

- ime i prezime, odnosno naziv, osobni identifikacijski broj, mjesto prebivališta, odnosno sjedište podnositelja zahtjeva, podatke za osobni kontakt (telefon/mobitel, e-mail),
- oznaku poslovnog prostora sa Popisa poslovnih prostora za koji se podnosi zahtjev,
- izjavu podnositelja zahtjeva o prihvatanju iznosa kupoprodajne cijene kao i troškova izrade procjene vrijednosti i energetske certifikata.

Uz zahtjev iz stavka 2. ovoga članka, podnositelj zahtjeva mora priložiti sljedeće isprave:

- potvrdu Porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja,
- dokaz o uplati jamčevine u visini od 10% od početne procijenjene vrijednosti,
- dokaz da su u potpunosti ispunjene obveze iz ugovora o zakupu i namireni svi troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
- potvrdu nadležnoga 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 podnositelj zahtjeva pridržava rokova plaćanja,
- 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,
- izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave) podnositelja zahtjeva ovjeren od ovlaštene osobe kojim se dokazuje da su ispunjene obveze prema radnicima i drugim vjerovnicima,
- dokaz o visini izvršenih ulaganja, ukoliko se poziva na iste.

Ako je podnositelj zahtjeva osoba iz članka 19. ove Odluke, osim isprava iz stavka 3. ovoga članka, uz zahtjev mora priložiti i sljedeće isprave:

- pravovaljani ugovor o zakupu,
- dokaz o korištenju poslovnog prostora u trajanju od najmanje pet godina (računi za komunalne obveze),
- potvrdu nadležnoga tijela Grada da obavlja ugovorenu djelatnost u prostoru u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, uključujući i vrijeme zakupa njegova prednika,
- suglasnost za preuzimanje obrta od nasljednika,
- rješenje o povratu poslovnog prostora i ugovor o zakupu za poslovni prostor koji je vraćen prijašnjem vlasniku, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina,
- druge potrebne isprave kojima se dokazuje ispunjenje uvjeta.

Ako podnositelj zahtjeva uz zahtjev ne priloži isprave iz stavka 3. ovoga članka, odnosno isprave iz stavaka 3. i 4. ovoga članka ili ih samo djelomično priloži, pozvat će se pisanim putem da u roku od 15 dana dopuni zahtjev.

Ako podnositelj zahtjeva ne dopuni zahtjev u roku iz stavka 5. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od zahtjeva.

Ako iz bilo kojeg razloga ne dođe do realizacije kupoprodaje poslovnog prostora, podnositelj zahtjeva može ponovno podnijeti zahtjev za kupnju poslovnog prostora.

Članak 24.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, radnicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 25.

Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 9., 12., 15. i 16. ove Odluke.

Prihod od kupoprodaje poslovnih prostora u vlasništvu Grada prihod je Proračuna Grada.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Članak 27.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

KLASA:021-05/19-01/109
URBROJ:2170-01-16-00-19-3
Rijeka, 24. srpnja 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
Predsjednik
Gradskog vijeća
Andrej Poropat, v.r.

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 85/15-pročišćeni tekst i 94/17-ispravak pročišćenog teksta), članka 14. stavka 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 112/18), 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 24. veljače 2022. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama i dopuni Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Rijeke

Članak 1.

U Odluci o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" broj 16/19) u članku 5. stavak 1. mijenja se i glasi:

"Slobodan poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
2. ako se radi o poslovnom prostoru za koji Povjerenstvo iz članka 6. ove Odluke utvrdi da nije u funkcionalnom stanju te da su potrebna znatna financijska sredstva da bi se poslovni prostor doveo u funkcionalno stanje."

Članak 2.

Članak 6. mijenja se i glasi:

"Za ocjenu opravdanosti prodaje poslovnog prostora, Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke se sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ima zadaću utvrditi opravdanost prodaje slobodnog poslovnog prostora primjenom odredbe članka 5. stavka 1. točke 2. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.

Za prodaju suvlasničkog dijela slobodnog poslovnog prostora u vlasništvu Grada nije potrebna ocjena Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke."

Članak 3.

U članku 7. iza stavka 3. dodaje se stavak 4. koji glasi:

"Odredba stavka 1. ovoga članka ne primjenjuje se na slučajeve kada pravo vlasništva na slobodnom poslovnom prostoru u vlasništvu Grada stječu Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili jedinice područne (regionalne) samouprave."

Članak 4.

U članku 8. stavak 1. mijenja se i glasi:

“Natječaj iz članka 7. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provođenje postupka prodaje poslovnih prostora i stanova u vlasništvu Grada Rijeke (u daljem tekstu: Povjerenstvo).”

Članak 5.

Članak 9. mijenja se i glasi:

“Postupak prodaje slobodnog poslovnog prostora pokreće se na prijedlog Povjerenstva za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Slobodan poslovni prostor se prodaje po procijenjenoj vrijednosti koju određuje procjenitelj određen sukladno propisu kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, po odabiru vlasnika, odnosno suvlasnika poslovnog prostora.

Početna kupoprodajna cijena poslovnog prostora ne može biti niža od cijene utvrđene sukladno stavku 2. ovoga članka.

Za svaki poslovni prostor koji se izlaže prodaji Grad pribavlja energetske certifikat.

Trošak izrade procjene vrijednosti iz stavka 2. ovoga članka i trošak izrade energetskog certifikata iz stavka 4. ovoga članka snosi kupac poslovnog prostora.”

Članak 6.

U članku 17. stavku 1. riječi: “stavka 4.” zamjenjuju se riječima: “stavka 5.”

Članak 7.

Članak 20. mijenja se i glasi:

“Povjerenstvo za prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ima zadaću utvrditi opravdanost prodaje poslovnog prostora u zakupu primjenom uvjeta iz članka 18. stavka 5. ove Odluke te izraditi svoju ocjenu u pisanom obliku.”

Članak 8.

U članku 22. stavcima 1., 2. i 4. riječi: “stavka 1.” u određenom padežu zamjenjuju se riječima: “stavka 2.” u odgovarajućem padežu.

Članak 9.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u “Službenim novinama Grada Rijeke”.

KLASA:024-01/22-01/1
URBROJ:2170-1-16-00-22-2
Rijeka, 24. veljače 2022.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE
Predsjednica
Gradskog vijeća
Ana Trošelj, v.r.