

O B R A Z L O Ž E N J E

Prijedloga zaključka o prodaji poslovnog prostora

U skladu s odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18), a na temelju članka 47. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba 10/12, 3/18, 6/19 i 18/19), koji propisuje da se poslovni prostori koji su predmet neposredne prodaje prodaju na temelju javno objavljenog popisa poslovnih prostora te da popis istih utvrđuje Gradska skupština Grada Zagreba na gradonačelnikov prijedlog, Gradska Skupština Grada Zagreba je na 37. sjednici, 28. listopada 2020., donijela je Zaključak o utvrđivanju popisa poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/20).

Na osnovi navedenog zaključka, a u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, na web-stranici Grada Zagreba i na oglasnoj ploči gradske uprave Grada Zagreba na adresi Trg Stjepana Radića 1, dana 4. prosinca 2020. objavljen je Popis poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje te su zakupnici predmetnih poslovnih prostora o istome obaviješteni službenim dopisom Grada Zagreba.

U Popisu poslovnih prostora koji su predmet neposredne prodaje, u tabličnom prikazu pod rednim brojem 1. naveden je poslovni prostor na adresi Maksimirska cesta 3, poslovni prostor u uličnoj zgradi prizemno, površine 61,30 m³, zakupnik Ugostiteljstvo Reddo, procijenjena vrijednosti 1.160.000,00 kuna i energetska razred E/B.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Nedjeljka Čengija, dipl. inž. građ., iz društva IvNe građevina d.o.o., Zagreb, Lastovska 2A, izradila je Procjembeni elaborat, Oznake: 04/PP/GZ72019 od 11. listopada 2019. (dopuna elaborata), prema kojem tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora u prizemlju površine 61,30 m², iznosi 1.160.000,00 kuna, a za koju dopunu je Procjeniteljsko povjerenstvo na 50. sjednici održanoj 12. prosinca 2019. utvrdilo da je izrađena u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15).

Društvo Arhitektura Lozica d.o.o. je izradilo energetska certifikat oznake P_505_2014_11288_NSZ7 od 1. kolovoza 2019., te je za predmetni poslovni prostor utvrđen energetska razred E/B.

Zahtjev za kupoprodaju navedenog poslovnog prostora koji je u zemljišnoj knjizi nadležnog suda označen kao 10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) poslovni prostor u prizemlju površine 61,30 m², vlasništvo Grada Zagreba, koji je neodvojivo povezan s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine označene kao zk.č. 5253/1, dvorište, površine 357 m², kuća, Zagreb, Maksimirska cesta 1/1 (površine 32 m²), kuća, Zagreb, Maksimirska cesta 3 (površine 324 m²) i pomoćna zgrada (površine 16 m²), ukupne površine 729 m², upisana u zk.ul. 7917, k.o. Centar, koji je jednako velik kao i suvlasnički dijelovi ostalih suvlasnika, Maksimirska 3, podnijelo je trgovačko društvo Ugostiteljstvo Reddo d.o.o. iz Zagreba, Preradovićeve 3, sadašnji zakupnik poslovnog prostora.

Člankom 50. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga poslovnog prostora propisano je da se poslovni prostor ne može prodati sadašnjem zakupniku koji ima dospelu nepodmirenu obvezu, i to prema: Gradu Zagrebu, državnom proračunu i zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Razmatrajući zaprimljeni zahtjev trgovačkog društva Ugostiteljstvo Reddo d.o.o. iz Zagreba, Preradovićeve 3, za kupoprodaju navedenog poslovnog prostora utvrđeno je da je zahtjev podnesen pravovremeno te da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora:

- da koristi predmetni poslovni prostor bez prekida u trajanju duljem od 5 godina, što proizlazi iz Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora, Broj: 470/2011-X od 19. 12. 2011., Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora, Broj: 135/2012-IV od 26. 3. 2012. i Ugovora o zajedničkom zakupu poslovnog prostora, Broj: 14/2017-IV od 10. 1. 2017.;
- da je uz zahtjev priložena potvrda Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostave Centar, KLASA: 034-04/21-10/1553, URBROJ: 513-07-01-01-21-2 od 4. ožujka 2021., kojom se potvrđuje da Ugostiteljstvo Reddo d.o.o. iz Zagreba, Preradovićeve 3, na dan 4. ožujka 2021. nema duga po osnovi javnih davanja o kojima službeni evidenciju vodi Porezna uprava;

- da je uz zahtjev priložena potvrda društva Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo d.o.o., KLASA: 371-05/21-04/2511, URBROJ: 251-319-04/02-2021-2 od 4. ožujka 2021., kojom se potvrđuje da Ugostiteljstvo Reddo d.o.o. iz Zagreba, Preradovićeve 3, ima podmirene sve dospjele obveze prema Gradu Zagrebu s osnova zakupnine, pričuve vezane uz ugovor o zakupu, komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor na adresi Ulica grada Vukovara 35/A, s osnova zakupnine, pričuve vezane uz ugovor o zakupu, komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor na adresi Maksimirska cesta 3, s osnova spomeničke rente, komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor na gore navedenoj adresi, s osnova komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor na adresi Masarykova 23, te s osnova komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovni prostor na adresi Paromlinska cesta 2/A;
- da je uz zahtjev priložio ovjerenu Izjavu kojom potvrđuje da nema dospjelih nepodmirenih obveza prema zaposlenicima i dobavljačima, Broj: OV-1143/2021 od 01. 03. 2021. godine.

Slijedom navedenog, u skladu s člankom 55. stavkom 1. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, predlaže se Gradskoj skupštini Grada Zagreba donošenje Zaključka o prodaji poslovnog prostora u predloženom tekstu.