



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-1
Rijeka, 05.01.2010.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: Informacija o realizaciji zaključka o korištenju poslovnih prostora – kompleksa
skladišta na adresi Žabica 4 i Žabica 6

MATERIJAL IZRADILE:

Iva Udović Mladenčić
Marina Superina

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4382.5154.1
Signing time: Tuesday, January 5 2010, 11:11:17 GMT

Na sjednici održanoj dana 04. studenog 2008. godine, Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je zaključak o korištenju poslovnih prostora na Žabici (ex Hrvatske željeznice).

Predmetnim je zaključkom Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem predao na upravljanje Odjelu gradske uprave za komunalni sustav - Direkciji poslovni objekti, 29 poslovnih prostora – kompleks skladišta (skladište 31 i 32), ukupne površine 11.130 m². U naravi se radilo o 10 slobodnih poslovnih prostora, 6 prostora koje su koristili bespravni korisnici, 6 prostora koja su koristili zakupnici temeljem važećih ugovora o zakupu sa HŽ-om te 7 prostora koji su se koristili temeljem Ugovora o zakupu s HŽ-om kojima je istekao rok.

Direkcija poslovni objekti bila je zadužena da za sve slobodne poslovne prostore te za one prostore koje koriste bespravni korisnici, raspiše javni natječaj za davanje istih u zakup po početnoj cijeni od 3,25 €/m² mjesečno (25% manje od tada važeće početne cijene zakupnine 4,33 €/m²) uz uvjet da postojeći bespravni korisnici imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora ukoliko sudjeluju na natječaju te ponude ili prihvate najveći izlicitirani iznos zakupnine, a za provedbu natječaja bio je dovoljan samo jedan natjecatelj.

Odmah po donošenju zaključka, objavljen je javni natječaj na kojem je bilo oglašeno 16 poslovnih prostora na spomenutoj adresi, međutim izlicitirana su samo dva prostora, od kojih je do danas jedan već vraćen Gradu u posjed.

Postojećim korisnicima prostora koji su koristili 6 poslovnih prostora temeljem važećih ugovora o zakupu sklopljenih sa HŽ-om, ponuđeno je sklapanje dodatka ugovora o zakupu također po cijeni od 3,25 €/m² mjesečno. Od navedenog broja, 3 zakupnika nisu prihvatila potpisivanje dodatka već su poslovne prostore vratili Gradu u posjed, dok su trojica zakupnika regulirala zakupni odnos, a nakon čega je jedan prostor vraćen Gradu u posjed.

Korisnicima koji su bili u posjedu prostora temeljem sklopljenih ugovora s HŽ-om kojima je istekao krajnji rok zakupa, ponuđeno je sklapanje novih ugovora o zakupu, također po cijeni od 3,25 €/m² mjesečno. Od ukupno 7 prostora, trenutno se koriste još samo tri prostora, od čega 1 bespravno, a dva temeljem sklopljenih ugovora o zakupu s Gradom. Naime, dio korisnika prostora nije prihvatio sklapanje novih ugovora o zakupu iz razloga što su našli zamjenske poslovne prostore, kao i zbog činjenice što im je ponuđena cijena zakupnine bila viša od one koju su prethodno plaćali HŽ-u.

Valja napomenuti da je zaključkom s Kolegija održanog 21. srpnja ove godine odobreno umanjeње početne mjesečne zakupnine za predmetne slobodne poslovne prostore s 3,25 €/m² na 2,41 €/m² iz razloga što niti nakon šest objavljenih natječaja za davanje u zakup za iste nije bilo interesa. Unatoč činjenici što je početna cijena sada snižena za 50% u odnosu na važeću početnu cijenu iz cjenika za 2009. godinu (4,82 €/m²), za navedene prostore niti nakon 8 objava i dalje nema interesa.

Od preuzimanja objekata do danas Grad je utrošio 383.856,05 kn na ispitivanje i popravak kvarova na vodovodnim instalacijama, na gubitak vode uslijed oštećenja na vodovodnoj mreži, djelomičnu sanaciju krova radi propuštanja, električnu energiju, na osiguranje predmetnih objekata te na objave natječaja za davanje istih u zakup.

Što se tiče prihoda od korištenja navedenih prostora, Grad je u razdoblju od preuzimanja istih (rujan 2008.g.) do danas (prosinac 2009.g.) ostvario ukupni prihod od 1.222.123,45 kn, dok se iznos od 1.034.192,72 kn odnosi na neplaćene račune zakupnine odnosno naknade za korištenje predmetnih objekata. Najveći dio duga (941.608,45 kn) odnosi se na korisnike koji nikada nisu s Gradom regulirali zakupni odnos.

Temeljem zapisnika Direkcije za komunalno redarstvo o izvršenoj kontroli korištenja predmetnih prostora dana 16. studenog ove godine, utvrđeno je da se temeljem važećeg ugovora o zakupu koriste 4 prostora (Agit d.o.o., Pons d.o.o., Igom d.o.o. i Hrvatska pošta d.d.) dok se u posjedu prostora bez valjanog pravnog osnova nalaze trg. društvo Dicentra d.o.o., Acriter d.o.o. i Polane d.o.o.

Nadalje, valja napomenuti da prema evidencijama Grada trgovačko društvo Grosoprom d.o.o., koristi polovne prostore na Žabica 4, skladište 31 - prostor broj 21b, na I katu, pov. 1033 m² i Žabica 4, skladište 31 - posl. prostor 21a, na I katu, pov. 975 m². Za prostor označen kao prostor broj 21b, navedeno društvo imalo je sklopljen ugovor broj 487 sa HŽ-om za i to za površinu od 450 m². No izvršenim očevidom na licu mjesta dana 17. studenog ove godine utvrđeno je da je prostor

pov. 450 m² odnosno 1033 m² prazan, da navedeno društvo nije u posjedu istog, da na ulazu u prostore nema istaknutog naziva tvrtke.

Zakonski zastupnik društva izjavio je da je prostor površine 450 m², prestao koristiti pred godinu i pol dana te da površinu od ukupno 1033 m² za koju ga se zadužuje nikada nije u cijelosti koristio kao niti prostor označen kao prostor broj 21a, pov. 975 m² na I katu. Očividno je utvrđeno da je prostor prazan pa je od strane Direkcije poslovni objekti preuzet u posjed koncem mjeseca studenoga.

Što se tiče prostora na adresi Žabica 6, prostor br. 7 u prizemlju, u posjedu trgovačkog društva ACRITER d.o.o., izvršenom kontrolom utvrđeno je da prostor nije u funkciji obavljanja ugovorene djelatnosti, te da na pročelju zgrade i na ulaznim vratima nije istaknut naziv tvrtke. No, također je utvrđeno da je u prostoru odložena veća količina drvenih paleta, tri metalne stalaže, registratori, preša za papir i tri radna stola, iako zakonski zastupnik izjavljuje da prostor nije u funkciji oko godinu dana. No, unatoč navedenom kako su u prostoru zatečene stvari te su ključevi u posjedu korisnika prostora, navodi se ukazuju neosnovanima, iz čega proizlazi da je korisnik i dalje u posjedu prostora bez valjanog pravnog osnova.

Trgovačko društvo Polane d.o.o., koristi prostor na adresi Žabica 6, prostor broj 17b, na I katu, pov. 58 m² u kojem je isključena stuja i voda. No, kontrolom je utvrđeno da je na ulazu u prostor istaknut naziv tvrtke "Tradeko" d.o.o., a prema izjavi zakonskog zastupnika tvrtke Polane d.o.o., u prostoru se nalazi arhiva tvrtke "Tradeko" što je vidljivo iz dokumentacije u registratorima, kasa, pult, metalne košare i drugi sitni inventar, iz čega slijedi da se prostor koristi ali bez valjanog pravnog osnova.

Navedeni korisnici ne podmiruju naknadu za korištenje prostora pa je za trg. društvo Grosoprom d.o.o. evidentirano dugovanje u ukupnom iznosu od 723.848,32 kn za dva poslovna prostora, za Polane d.o.o., u iznosu od 20.907, 97 kn, za Acriter d.o.o. u iznosu od 95.888,29 kn, za Dicentru d.o.o. u iznosu od 100.963,87 kn te za Agit d.o.o., 61.253,30 kn. Osnovom navedenog u tijeku su sudski postupci radi prisilne naplate dugovanja na način da je protiv tvrtke Dicentra d.o.o., Grad ustao tužbom zbog stjecanja bez osnove koji je postupak još uvijek u tijeku, protiv Acriter-a d.o.o., u tijeku su dva ovršna postupka od čega je u jednom postupku u tijeku pljenidba pokretnina, dok drugo rješenje o ovrsi još uvijek nije postalo pravomoćno. Za tvrtku Polane d.o.o., donesena je u studenom ove godine nepravomoćna presuda u korist Grada, dok je na rješenje o ovrsi doneseno po javnom bilježniku ovršenik uložio prigovor pa će postupak preći u parnicu. Za Agit d.o.o., naplata je dijelom izvršena na novčanim sredstvima, dok je za naplatu preostalog dijela duga u tijeku promjena sredstva ovrhe.

Protiv tvrtke Grosoprom d.o.o., pokrenut je također postupak prisilne naplate dugovanja u kojem je doneseno rješenje o ovrsi na koje je isti uložio prigovor pa je postupak prešao u parnicu. U prigovoru ovršenik osporava tražbinu Grada ističući da ga se neosnovano tereti za naknadu za korištenje prostora i električnu energiju, te mu se i dalje fakturira naknada unatoč činjenici što nije u posjedu predmetnih prostora. Također ističe da je koristio samo prostor pov. 450 m² za koji je imao zaključen ugovor sa HŽ-om dok u posjedu ostalih prostora za koje Grad vodi evidencije, nikada nije niti bio, pa traži storno računa naknade za korištenje i električne energije.

Uzimajući u obzir navedeno, u cilju izbjegavanja pokretanja daljnjeg ovršnog postupka prisilne naplate kojim bi ste prouzročili daljnji sudski troškovi, a upitno je da li bi u sporu Grad uspio, mišljenja smo da se za korisnika Grosoprom d.o.o., izvrši storno zaduženja naknade za korištenje poslovnih prostora Žabica 4, (prostori 21a i 21b) u ukupnom iznosu od 723.848,32 kn te storno paušalne naknade za električnu energiju u iznosu od 2.272,64 kn, za razdoblje od 01. rujna 2008. god. do 31. prosinca 2009. god. Za ostale korisnike Grad će nastaviti ovršne postupke radi naplate tražbine budući je utvrđeno da se i dalje nalaze u posjedu prostora kao bespravni korisnici. Postupci radi predaje i ispražnjenja neće se pokretati obzirom na činjenicu da je za prostore predviđeno rušenje objekta te se isti daju u zakup do 31.12.2010. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje nastupi nakon navedenog roka.

Temeljem svega naprijed navedenog, a obzirom da za zakup navedenih prostora i dalje nema interesa, predlažemo da se kod narednih objavljivanja javnih natječaja za predmetne prostore, sukladno članku 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Sl. novine 29/09 i 48/09),

dodatno smanji početna cijena zakupnine odnosno da se ista izjednači sa početnom cijenom za skladišta u IV zoni, a koja sada iznosi 1,74 €/m². Iz navedenog proizlazi da bi se prostori dali u zakup po 3 puta nižoj cijeni od početne cijene za skladišta u Ib zoni u kojoj se predmetni prostori nalaze.

Dakle, kako niti jedan od bespravnih korisnika nije s Gradom regulirao zakupni odnos, iako su imali pravo prvenstva, predlažemo da se u daljnjim objavama natječaja istima ukine to pravo na način da se točka 4. Zaključka Poglavarstva sa sjednice od 04. studenog 2008. godine stavi van snage.

Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Prihvaća se Informacija o realizaciji Zaključka o korištenju poslovnih prostora – kompleksa skladišta na adresi Žabica 4 i Žabica 6, sa sjednice održane dana 04. studenog 2008. godine (KLASA:022-05/08-01/99-129, URBROJ: 2170-01-10-08-40 od 14. studenoga 2008. godine).

2. ODOBRAVA SE smanjenje početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore na adresi Žabica 4 i Žabica 6 (skladište 31 i 32) sa 2,41 €/m² na 1,74 €/m² obzirom da za iste niti nakon osam oglašanih javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora nema interesa, a sve sukladno članku 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09).

3. Stavlja se van snage točka 4. zaključka iz točke 1. ovog zaključka obzirom na činjenicu da bespravni korisnici temeljem istog do danas nisu regulirali zakupni odnos.

4. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da za trgovačko društvo Grosoprom d.o.o, Rijeka, Verdieva 19b, izvrši storno zaduženja naknade za korištenje poslovnih prostora na adresi ŽABICA 4, prostor broj 21b, I kat, pov. 1033 m² i prostor broj 21a, I kat, pov. 975 m² u ukupnom iznosu od 723.848,32 kn, te storno paušalne naknade za električnu energiju u iznosu od 2.272,64 kn, za razdoblje od 01. rujna 2008. god. do 31. prosinca 2009. god. (provedenom kontrolom korištenja predmetnih prostora utvrđeno je da isti nije u posjedu prostora od 01. rujna 2008. godine, a upitan je ishod ovršnog postupka prisilne naplate dugovanja budući je teško dokaziv posjed prostora od strane Grosoprom d.o.o.)