



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/27-43

URBROJ: 2170/01-15-00-19-56

Rijeka, 29. 4. 2019.

Gradonačelnik je 29. travnja 2019. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. ODBIJA se sklapanje izvansudske nagodbe broj: N-DO-19/2019-II-21 od 28. siječnja 2019. godine budući se ista odnosi na samo dio ukupno potraživanih iznosa s osnove uprihodovane zakupnine/naknade za korištenje.

2. Predlaže se mirno rješenje sporova koji se vode s osnova stjecanja bez osnove i to pod poslovnim brojem:

- P-1137/2015 za razdoblje od svibnja 2009. g. do prosinca 2014. g., u iznosu od 1.050.399,72 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate,

- P-579/2017 za razdoblje od svibnja 2015. g. do ožujka 2016. g., u iznosu od 242.518,93 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate

na način da se ista potraživanja umanje za iznos na ime plaćenog PDV-a, plaćene pričuve te na ime izvršenih ulaganja u poslovni prostor od strane zakupnika i od strane Grada Rijeke te uzimajući u obzir i mjeru umanjenja ugovorene zakupnine za 50%.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da ŽDO-u dostavi protuprijedlog na dostavljeni prijedlog sklapanja vanskudske nagodbe, te poduzme odgovarajuće radnje i stupi u kontakt sa ŽDO-om i Ministarstvom državne imovine u cilju realizacije točke 2. ovoga zaključka.



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
mr. sc. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Marine Superina, Irine Gregov, Anite Katalinić

2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/19-02/89

URBROJ: 2170/01-17-40-19-1

Rijeka, 26.4.2019. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: prijedlog zaključka za sklapanje izvansudske nagodbe
između Grada Rijeke i Republike Hrvatske**

- poslovni prostor na adresi Janeza Trdine 9/A
- korisnik SUPERKNJIŽARA d.o.o.

MATERIJAL IZRADILE:

Marina Superina

Irina Gregov

Anita Katalinić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Dana **28. siječnja 2019. godine** Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci se u ime Republike Hrvatske obratilo Gradu Rijeci zahtjevom za mirno rješenje spora odnosno radi sklapanja izvansudske nagodbe kojom bi se Grad Rijeka obvezao podmiriti dužni iznos od **339.169,54 kn** (za 2015.g., 2016.g., 2017.g.) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od uplate svakog pojedinog mjesečnog iznosa pa do naplate.

U predmetnom zahtjevu navedeno je da će protekom roka od tri mjeseca od dana podnošenja zahtjeva za mirno rješenje spora ukoliko Grad Rijeka ne prihvati zahtjev za mirno rješenje spora, Županijsko državno odvjetništvo podnijeti protiv Grada Rijeke tužbu radi isplate dužnog iznosa. Navedeni rok ističe 30. travnja 2019. godine.

U obradi gore navedenog zahtjeva utvrđeno je slijedeće:

Grad Rijeka kao zakupodavac i Superknjižara d.o.o. kao zakupnik sklopili su Ugovor o zakupu br. 7289/02-03 dana 19. lipnja 2008. godine za poslovni prostor na adresi Janeza Trdine 9/A u prizemlju koji se sastoji od dvije prostorije i WC-a te dvije prostorije na galeriji u ukupnoj površini od 140 m², na određeno vrijeme od 19. lipnja 2008. god. do 19. lipnja 2013. god. Predmetni ugovor nije obnovljen, a zakupniku je fakturirana naknada za korištenje predmetnog poslovnog prostora. Nužno je napomenuti da je korisnik prestao plaćati svoje obveze u kolovozu 2017. godine.

Dana **05. listopada 2015. godine** Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci je u ime Republike Hrvatske podnijelo tužbu protiv Grada Rijeke radi stjecanja bez osnove, a u svezi Ugovora o zakupu 7289/02-03 od 19. lipnja 2008. godine za poslovni prostor u ulici Janeza Trdine 9/A koji su sklopili Grad Rijeka kao zakupodavac i Superknjižara d.o.o. kao zakupnik, a radi se o zakupnini naplaćenju za predmetni poslovni prostor u razdoblju **od 14. svibnja 2009. god. do 31. prosinca 2014. god.** Naime, Republika Hrvatska je **od 18. svibnja 2009. godine** upisana kao vlasnica kč. br. 553 zk.ul. 4262, k.o. Rijeka. U odgovoru na tužbu Gard je isticao da su uknjižbe prava vlasništva za korist Republike Hrvatske nevaljane odnosno neistinite, budući je Republika Hrvatska svoje pravo vlasništva trebala utvrditi u upravnom postupku primjenom Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine.

U postupku po navedenoj tužbi dana 30. rujna 2016. godine Trgovački sud u Rijeci donio je Presudu posl. br. P-1137/2015 kojom se nalaže da tuženik Grad Rijeka isplati Republici Hrvatskoj iznos od **1.050.399,72 kn** uvećano za zakonske zatezne kamate kao i prouzročeni parnični trošak, također uz zakonsku zateznu kamatu. Protiv navedene presude Grad je izjavio izjavu žalbu koju temelji na stavu da jedinice lokalne samouprave kada se radi o nacionaliziranom poslovnom prostoru, mogu iste davati u zakup i ubirati zakupninu, sve dok se Republika Hrvatska ne utvrdi vlasnikom poslovnog prostora. Drugostupanjska presuda u navedenom postupku još nije donijeta.

Predmet se vodi pod posl. br. P-1137/2015.

Dana **12. listopada 2017. godine** Županijsko državno odvjetništvo u Rijeci je podnijelo tužbu protiv Grada Rijeke radi stjecanja bez osnove, a u svezi Ugovora o zakupu 7289/02-03 od 19.06.2008. godine za poslovni prostor u ulici Janeza Trdine 9/A koji su sklopili Grad Rijeka i Superknjižara d.o.o., a radi se o zakupnini naplaćenju za predmetni poslovni prostor **u razdoblju od 25. svibnja 2015. g. do 19. ožujka 2016. g.**, a kojom tužitelj Republika Hrvatska traži od Grada Rijeke isplatu iznosa od **242.518,93 kn** uvećano za zakonske zatezne kamate kao i prouzročeni parnični trošak također uz zakonsku zateznu kamatu.

Predmet se vodi pod posl. br. P-579/2017.

Mišljenje punomoćnica Grada u svezi očitovanja na nagodbu jest da je „u svezi s tužbama Republike Hrvatske protiv Grada Rijeke po osnovi neosnovanog obogaćenja za iznos naplaćene zakupnine u konkretnim razdobljima, otvorena su pravna pitanja, je li se Grad uopće po toj osnovi obogatio, je li utuženi iznos dužan platiti tužiteljici s obzirom da je tužiteljica za sada samo formalno upisani vlasnik nekretnine te s obzirom na prigovor da je tuženik Grad Rijeka ovlašten davati u zakup predmetne nekretnine i ubirati zakupninu, neovisno o tome tko je upisani vlasnik poslovnog prostora, a u svezi sa člankom 41. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) koja propisuje da su jedinice lokalne samouprave i Grad Zagreb, ovlašteni davati u zakup poslovne prostore, koji su bili u društvenom vlasništvu s pravnom korištenja Grada Zagreba, gradova i općina, za koje se vode postupci po Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka. Ovo konkretno znači da je Republika Hrvatska protivno Zakonu o naknadi, Zakonu o zemljišnim knjigama i Zakonu o vlasništvu upisana na nekretninama kao vlasnik istih a osnovom čl. 362. st. 3. Zakona o vlasništvu. Nadalje, dok god Republika Hrvatska ne utvrdi svoje vlasništvo posebnim pravomoćnim upravnim aktima na svim poslovnim prostorima na koje se odnosi članak 77. Zakona o naknadi, jedinice lokalne samouprave moći će te prostore davati u zakup i ubirati zakupninu.“

Nadalje, u odnosu na samo korištenje poslovnog prostora, ističe se da je TD ZEMCOMMERCE d.o.o. iz Rijeke, koristio predmetni poslovni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 5828/02-03 od 24. srpnja 2002. godine zaključno do 15. lipnja 2007. godine, kada je prostor dobrovoljno vratio Gradu u posjed. Navedenom zakupniku je odobren povrat uložениh sredstava za izgradnju galerije površine 33 m², u iznosu od **119.765,11 kn**, na način da se ista kompenziraju s dijelom evidentiranog duga s osnova korištenja predmetnog prostora, uz uvjet da zakupnik potpiše i ovjeri kod javnog bilježnika Izjavu da se odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci, na ime uložениh sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, sve sukladno Zaključku Poglavarstva Grada Rijeke Klasa: 022-05/08-01/99-129, Urbroj: 2170-01-10-08-15 od 14. studenog **2008.** godine. Što se tiče ulaganja u predmetni prostor osim iznosa od **119.765,11 kn** (izgradnja galerije) na ime povrata uložениh sredstava u uređenje prostora, Grad je uložio i dodatni iznos od **50.714,51 kn**.

Grad Rijeka je do sada za predmetni poslovni prostor platio pričuvu u iznosu od **42.091,85 kuna** (svibanj 2009. do ožujak 2019. godine) pripadajući PDV na račune zakupnine u iznosu od **137.513,40 kuna**.

Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/12-04/40-76, URBROJ: 2170/01-15-00-12-7 od 12. lipnja 2012. godine donijeta je prvi put mjera za umanj enje ugovorene zakupnine za 50% svim zakupnicima koji su sa Odjelom gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcijom za upravljanje objektima poslovne namjene imali sklopljene ugovore za djelatnost trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama – 47.61, trgovina antikvitetnim knjigama i drugim umjetničkim predmetima – 47.79 i knjigovešku djelatnost – područje C. šifra po NKD-u: 18.14, iz čega proizlazi da Grad Rijeka nije uprihodovao ukupan iznos koji se traži, već su iznosi umanj eni za 50 %. Navedena mjera odnosila se i na predmetni poslovni prostor.

Slijedom navedenog, Grad je za razdoblje od svibnja 2009. g. do prosinca 2014. g., a koje razdoblje je utuženo u predmetu posl. br. P-1137/2015 uprihodovao 887.472,79 kn. U razdoblju od lipnja 2012. g. do prosinca 2014. g. umanj ena je zakupnina za 50 % sukladno naprijed navedenoj mjeri, radi čega je Grad uprihodovao zakupninu sa pripadajućim PDV-om u ukupnom iznosu od 299.116,72 kn.

Grad Rijeka je za razdoblje od svibnja 2015. g. do ožujka 2016. g., a koje razdoblje je utuženo u predmetu koji se vodi pod posl. br. P-579/2017, uprihodovao zakupninu sa pripadajućim PDV-om u ukupnom iznosu od 121.259,16 kuna, a koja zakupnina je umanjena za 50 % sukladno zaključcima Gradonačelnika za navedeno razdoblje.

Grad Rijeka je za siječanj 2015.g. te za razdoblje od ožujka 2015. do srpnja 2017. godine, a koje je razdoblje predmet predložene izvansudske nagodbe, uprihodovao zakupninu sa pripadajućim PDV-om u iznosu od 328.121,43 kuna. No, kako je Grad do sada platio pripadajući PDV na račune zakupnine za navedeno razdoblje u iznosu od 65.624,32 kuna, proizlazi da bi Grad Rijeka bio u obvezi podmiriti dužni iznos od 262.497,11 kuna.

Napominjemo, da se razdoblje iz predložene izvansudske nagodbe (svibnja 2015. godine do ožujka 2016. godine) u ukupnom iznosu od 121.259,16 kn preklapa sa istim razdobljem koje je već utuženo u predmetu P-579/2017.

Isto tako valja napomenuti da su punomoćnice Grada u parničnim postupcima posl. broj P-1737/15 i P-579/17 u cijelosti osporavale tužbene zahtjeve, kako glede osnove tako i glede visine za cijelo utuženo razdoblje a što znači da je osporen i dio zahtjeva koji se odnosi na razdoblje nakon isteka Ugovora o zakupu.

Korisnik Superknjižara d.o.o se u siječnju 2019. godine, obratio zahtjevom za obročnu otplatu dospjelog duga **za koji je istovremeno korisnik zadužen i od strane Državnih nekretnina d.o.o.** U svom zahtjevu Superknjižara d.o.o. predlaže da će uplaćivati po 3 najamnine kako bi u narednih 6 mjeseci zatvorili cjelokupno dugovanje.

Slijedom svega navedenog, stručne službe su mišljenja da je u ovom trenutku potrebno odbiti sklapanje izvansudske nagodbe **broj: N-DO-19/2019-II-21 od 28. siječnja 2019. godine** budući se ista odnosi na samo dio ukupno potraživanih iznosa s osnove uprihodovane zakupnine /naknade za korištenje te da je potrebno mirnim putem odnosno sudskim i izvansudskim nagodbama riješiti odnose Grada i Države u odnosu na predmetni poslovni prostor.

Prijedlog mirnog rješavanja spora odnosio bi se na sve naprijed navedene sudske postupke, kojim bi Grad Rijeka predlagao kako slijedi:

1. umanjeње potraživanih iznosa od **1.050.399,72 kn, 242.518,93 kn i 339.169,54 kn** što sveukupno iznosi **1.632.088,19 kn** za:

- iznose plaćene pričuve u iznosu od **42.091,85 kn,**

- PDV-a na račune zakupnine u iznosu od **137.513,40** kuna

- ulaganja zakupnika u iznosu od **119.765,11 kn** koja su kompenzirana sa zakupninom odnosno dugovanjem zakupnine, kao i

- ulaganja koja je vršio Grad u iznosu od **50.714,51 kn**

u sveukupnom iznosu od **350.084,87 kn,** na način da bi Grad sukladno navedenom bio u obvezi isplatiti ukupan iznos od **1.282.003,32 kn,**

2. povlačenje žalbe Grada Rijeke od 07. listopada 2016. godine, u sporu **pod posl. br. P-1137/2015, koji bi se riješio sudskom nagodbom,**

3. u sporu koji se vodi pod posl. br. P-579/2017 sklopiti sudsku nagodbu,

4. svaka strana snosi svoj trošak postupka,

5. te sklopiti izvansudsku nagodbu za posljednje razdoblje u kojem bi se potraživani iznos umanjio za razdoblje od svibnja 2015. godine do ožujka 2016. godine, koje je već utuženo u predmetu posl. broj P-579/2017 i u odnosu na razdoblje u kojem je RH zaduživala zakupnika za zakupninu,

obzirom na činjenicu da su u tijeku parnice pod posl. brojem **P-1137/2015 u kojoj je donesena nepravomoćna presuda** i pod posl. brojem **P-579/2017 u kojem postupku još nije donesena presuda.**

Slijedom naprijed navedenog, Gradonačelnik donosi slijedeći:

Z A K L J U Č A K

Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09,11/10, 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst) i članka 19. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18):

1. ODBIJA se sklapanje izvansudske nagodbe **broj: N-DO-19/2019-II-21 od 28. siječnja 2019. godine** budući se ista odnosi na samo dio ukupno potraživanih iznosa s osnove uprihodovane zakupnine/naknade za korištenje.

2. Predlaže se mirno rješenje sporova koji se vode s osnova stjecanja bez osnove i to pod poslovnim brojem:

- **P-1137/2015** za razdoblje od svibnja 2009. g. do prosinca 2014. g., u iznosu od 1.050.399,72 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate,

- **P-579/2017** za razdoblje od svibnja 2015. g. do ožujka 2016. g., u iznosu od 242.518,93 kuna uvećano za zakonske zatezne kamate

na način da se ista potraživanja umanje za iznos na ime plaćenog PDV-a, plaćene pričuve te na ime izvršenih ulaganja u poslovni prostor od strane zakupnika i od strane Grada Rijeke te uzimajući u obzir i mjeru umanjenja ugovorene zakupnine za 50%.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da ŽDO-u dostavi protuprijedlog na dostavljeni prijedlog sklapanja vansudske nagodbe, te poduzme odgovarajuće radnje i stupi u kontakt sa ŽDO-om i Ministarstvom državne imovine u cilju realizacije točke 2. ovoga zaključka.