



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

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/19-04/55-49

URBROJ: 2170/01-15-00-19-22

Rijeka, 18.6. 2019.

Gradonačelnik je 18. lipnja 2019. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

Temeljem odredbe članka 58. Statuta Grada Rijeka („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10, i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeka“ broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst):

1. **ODOBRAVA SE** zakupniku Centar za rehabilitaciju Rijeka iz Rijeka, Kozala 77/B, OIB: 53418402939, povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Krešimirova 60 u ukupnom iznosu od 144.211,82 kn, na način da se ista kompenziraju s mjesečnim iznosom zakupnine za predmetni prostor od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do isplate.
  - 1.1. Iznos iz točke 1. ovog zaključka djelomično (cca 61.305,74 kn ) će teretiti proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), dok će preostali dio odobrenog iznosa ( cca 82.906,08 kn) teretiti proračunska sredstva narednih godina (cca 5 godina).
  - 1.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da u narednim godinama osigura proračunska sredstva za ovu namjenu.
2. **ODOBRAVA SE** zakupniku Centar za rehabilitaciju Rijeka iz Rijeka, Kozala 77/B, OIB: 53418402939, povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Ivana Dežmana 6 u ukupnom iznosu od 154.831,95 kn, na način da se ista kompenziraju s mjesečnim iznosom zakupnine za predmetni prostor od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do dana povrata poslovnog prostora u posjed Grada slobodnog od osoba i stvari.
  - 2.1. Dio iznosa iz točke 2. ovog zaključka ovisno o danu povrata predmetnog poslovnog prostora u posjed Gradu će teretiti proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), a vezano za način povrata preostalog dijela sredstava do visine priznatog iznosa donijet će se poseban zaključak.
  - 2.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da u narednim godinama osigura proračunska sredstva za ovu namjenu.

**GRADONAČELNIK**  
  
mr. sc. **Vojko OBERSNEL**



**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović  
Marije Turak i Anite Katalinić





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

Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne  
i javne namjene

KLASA: 372-01/19-02/122

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

Rijeka, 13.6.2019.god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET:** Prijedlog zaključka za povratom uložениh sredstava za poslovne  
prostore na adresi Krešimirova 60 i Ivana Dežmana 6

- Centar za rehabilitaciju Rijeka

MATERIJAL IZRADILE:

Marija Turak

Anita Katalinić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## Obrazloženje

Dana 09. ožujka 2016. godine Gradonačelnik je donio zaključak kojim su u izravan zakup CENTRU ZA REHABILITACIJU RIJEKA iz Rijeke, Kozala 77/B, OIB: 53418402939, dodijeljeni poslovni prostori na adresama u Rijeci, Krešimirova 60 i Ivana Dežmana 6. Sukladno navedenom zaključku sklopljeni su ugovori o zakupu za poslovni prostor **Krešimirova 60** (pov. 144 m<sup>2</sup>) broj 8756 od 10. ožujka 2016. godine za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi sa smještajem, uz mjesečnu zakupninu s PDV-om u iznosu 1.335,55 kn (1,00 €/m<sup>2</sup>) te za poslovni prostor **Ivana Dežmana 6** (pov.107 m<sup>2</sup>) broj 8755 od 10. ožujka 2016. godine za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi sa smještajem, uz mjesečnu zakupninu s PDV-om u iznosu 1.987,78 kn (2,00 €/m<sup>2</sup>).

Ugovorima je utvrđeno da će se iznos sredstava uložениh u uređenje predmetnih poslovnih prostora, u visini koju će suglasno utvrditi ugovorne strane u Suglasnosti za preuređenje poslovnih prostora, smatrati predujmom zakupnine iz koje će se namiriti tekuća zakupnina predmetnih poslovnih prostora (članak 5).

U vrijeme trajanja ugovora promijenjen je vlasničko pravni status nekretnine na adresi Ivana Dežmana 6 na način da je donijeta presuda P-148/14-41 od 29. prosinca 2017. godine kojom je vlasnikom utvrđena Susanne Zahradnik, a po izvršenoj kupoprodaji nekretnine utvrđen je vlasnik Eduard Pliskovac.

Osim promjene vlasničko pravne strukture dodatan problem predstavlja i činjenica da zakupniku Centru za rehabilitaciju Rijeka od stupanja ugovora na snagu do danas nisu ispostavljeni računi za zakupninu predmetnih poslovnih prostora. Razlog navedenog je da nije postojao konsenzus tj. nisu bila utvrđena financijska ulaganja koja je Centar za rehabilitaciju Rijeka uložio u predmetne poslovne prostore.

Kako bi se utvrdio iznos uložениh sredstava u predmetne poslovne prostore Grad Rijeka je naručio izradu Nalaza i mišljenja od strane građevinskog vještaka Jasminke Lilić, dipl.ing.građ.

Dana 01. prosinca 2016. godine dostavljen je Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Jasminke Lilić, dipl.ing.građ. – vještački nalaz o vrijednostima izvedenih radova na adaptaciji predmetnih prostora.

U nastavku slijedi obrazloženje priznatih ulaganja:

### 1. Poslovni prostor Krešimirova 60

Grad Rijeka i Centar za rehabilitaciju Rijeka su dana 18. travnja 2016. godine sklopili Ugovor o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora broj 6/2016, kojim Ugovorom su regulirani radovi unutarnjeg uređenja radi dovođenja prostora u funkciju. Po okončanju radova, dana 29. srpnja 2016. godine zakupnik je dostavio račune izvođača radova na ukupan iznos od **166.361,30 kn** bez uračunatog PDV-a i zapisnike o primopredaji radova.

Naknadno je Grad također zatražio od Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić, dipl. ing. građ., stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu Nalaz i mišljenje odnosno vještački nalaz o vrijednostima izvedenih radova na adaptaciji predmetnog prostora. Sudski vještak je u svom nalazu od 01. prosinca 2016. godine, utvrdio sitna odstupanja u količinama u odnosu na fakturirane količine te je utvrđena ukupna vrijednost radova od **164.280,15 kn bez uračunatog PDV-a**.

Centar za rehabilitaciju Rijeka dostavio je Nalaz i mišljenje građevinskog vještaka izvođaču radova TD Montikom d.o.o.iz Viškova te zatražio njihovo očitovanje na isti. Na navedeni je nalaz izvođač radova uložio je prigovor osnovom čega je vještak dana 25. rujna 2017. godine, dostavio svoje očitovanje na način da je djelomično prihvatio prigovor i utvrdio novu ukupnu cijenu izvedenih radova koja iznosi **168.114,10 kn bez uračunatog PDV-a**.

Dana 20. lipnja 2016. godine, Konzervatorski odjel u Rijeci izdao je posebne uvjete zaštite kulturnog dobra za zamjenu stolarije i postavu vanjskih klima jedinica na fasadi kojim nije bila odobrena potpuna zamjena stolarije već je odobrena samo zamjena stolarije i grilja na način da se poštuje izvorno stanje i izvede nova izradom drvene stolarije po uzoru na postojeću.

Kako zakupnik nije postupio po navedenom već je ugradio PVC stolariju, vrijednost izvedenih radova ne može se priznati kao ulaganje u uređenje prostora i za isti je potrebno umanjiti ukupnu vrijednost ulaganja. Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir ukupnu vrijednost radova po očitovanju vještaka koja se umanjuje za vrijednost radova ugradnje PVC stolarije i ugradnje PVC zavjese tuša (koja spada u opremu) proizlazi da ukupna vrijednost radova koji Grad može priznati zakupniku iznosi **144.211,82 kn bez uračunatog PDV-a**.

Napominjemo da će se od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do dana 30. lipnja 2019. godine za predmetni poslovni prostor izvršiti prijeboj uloženih sredstava sa zakupninom u iznosu od 53.286,74 kn, dok će se preostali iznos uloženih sredstava u ukupnom iznosu od 90.925,08 kn kompenzirati s budućom zakupninom za predmetni prostor do isplate.

Ukupan iznos priznatih ulaganja, a po ispostavljenim računima za zakupninu teretiti će proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), a preostali iznos neutrošenih sredstava teretiti će proračunska sredstva narednih godina (cca 5 godina).

## 2. Poslovni prostor Ivana Dežmana 6

Grad Rijeka i Centar za rehabilitaciju Rijeka su dana 18. travnja 2016. godine sklopili Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 5/2016, kojom Ugovorom su regulirani radovi unutarnjeg uređenja radi dovođenja prostora u funkciju.

Po okončanju radova, dana 29. srpnja 2016. godine zakupnik je dostavio račune izvođača radova na ukupan iznos od 178.554,09 kn bez uračunatog PDV-a i zapisnike o primopredaji radova.

Naknadno je Grad godine zatražio od Ureda ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić, dipl. ing. građ., stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu Nalaz i mišljenje odnosno vještački nalaz o vrijednostima izvedenih radova na adaptaciji predmetnog prostora. Sudski vještak je u svom nalazu od 01. prosinca 2016. godine, utvrdio sitna odstupanja u količinama u odnosu na fakturirane količine te je utvrđena ukupna vrijednost radova od **168.018,38 kuna** bez uračunatog PDV-a.

Dana 20. lipnja 2016. godine, Konzervatorski odjel u Rijeci izdao je posebne uvjete zaštite kulturnog dobra za zamjenu stolarije i postavu vanjskih klima jedinica na fasadi kojim nije odobrena potpuna zamjena stolarije već je bila dozvoljena sanacija na način da se poštuje izvorno stanje, odnosno ukoliko je ipak bila potrebna zamjena onda se ista mogla izvesti izradom drvene stolarije po uzoru na postojeću.

Kako zakupnik nije postupio po navedenom već je ugradio PVC stolariju, vrijednost izvedenih radova ne može se priznati kao ulaganje u uređenje prostora stoga je za isti potrebno umanjiti ukupnu vrijednost ulaganja, tako da bi ukupna vrijednost izvedenih radova koja se može priznati umanjena za vrijednost radova ugradnje PVC stolarije iznosila **154.831,95 kn bez uračunatog PDV-a**.

Napominjemo da će se od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do dana 30. lipnja 2019. godine izvršiti prijeboj navedenih uloženih sredstava sa zakupninom u ukupnom iznosu od 79.190,06 kn a isto će se učiniti i za razdoblje do povrata predmetnog poslovnog prostora u posjed Grada slobodnog od osoba i stvari, dok će se po povratu poslovnog prostora u posjed Gradu u sporazumnom raskidu Ugovora o zakupu utvrditi način isplate za preostali iznos uloženih sredstava.

Ukupan iznos priznatih ulaganja, a po ispostavljenim računima za zakupninu teretiti će proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), isto će se nastaviti do povrata predmetnog poslovnog prostora u posjed Grada slobodnog od osoba i stvari, a vezano za način povrata preostalog dijela sredstava do visine priznatog iznosa donijet će se poseban zaključak.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg

## **ZAKLJUČKA**

Temeljem odredbe 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 i 11/18 – pročišćeni tekst):

- 1. ODOBRAVA SE** zakupniku Centar za rehabilitaciju Rijeka iz Rijeke, Kozala 77/B, OIB: 53418402939, povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Krešimirova 60 u ukupnom iznosu od 144.211,82 kn, na način da se ista kompenziraju s mjesečnim iznosom zakupnine za predmetni prostor od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do isplate.
  - 1.1. Iznos iz točke 1. ovog zaključka djelomično (cca 61.305,74 kn ) će teretiti proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), dok će preostali dio odobrenog iznosa ( cca 82.906,08 kn) teretiti proračunska sredstva narednih godina (cca 5 godina).
  - 1.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da u narednim godinama osigura proračunska sredstva za ovu namjenu.
  
- 2. ODOBRAVA SE** zakupniku Centar za rehabilitaciju Rijeka iz Rijeke, Kozala 77/B, OIB: 53418402939, povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Ivana Dežmana 6 u ukupnom iznosu od 154.831,95 kn, na način da se ista kompenziraju s mjesečnim iznosom zakupnine za predmetni prostor od dana sklapanja ugovora o zakupu tj. od 10. ožujka 2016. godine do dana povrata poslovnog prostora u posjed Grada slobodnog od osoba i stvari.
  - 2.1. Dio iznosa iz točke 2. ovog zaključka ovisno o danu povrata predmetnog poslovnog prostora u posjed Gradu će teretiti proračunska sredstva za 2019. godinu (pozicija 1114 - Usluge tekućeg i investicijskog održavanja), a vezano za način povrata preostalog dijela sredstava do visine priznatog iznosa donijet će se poseban zaključak.
  - 2.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom da u narednim godinama osigura proračunska sredstva za ovu namjenu.