



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/106-53

URBROJ: 2170/01-15-00-19-43

Rijeka, 16. 9. 2019.

Gradonačelnik je 16. rujna 2019. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, za upis prava zalogu Grada Rijeke na slobodnoj nekretnini koja se nalazi u Rijeci, na adresi na adresi Osječka 47, Rijeka opisana kao skladište za korist AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, upisana u zk. ulošku broj 3053 k.o. Rijeka, na k.č. 1522/1, što je vidljivo iz dostavljenog vlasničkog lista koji čini sastavni dio Elaborata procjene vrijednosti nekretnine izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Jasminka Lilić, dipl.ing.građ., od 30. lipnja 2019.godine, iz kojeg je također razvidno da nekretnina nije opterećena, te je ista procijenjena na iznos 18.540.000,00 kuna, što premašuje iznos potreban kao sredstvo osiguranja plaćanja (6.544.242,95 kn odnosno 886.923,00 € sa pripadajućim PDV-om).

2. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, obvezan je u roku od 15 dana od dana donošenja ovog zaključka sklopiti Ugovor o osnivanju hipoteke na nekretnini opisanoj u točki 1. ovoga zaključka, u obliku ovršnog javnobilježničkog akta.

3. Grad Rijeka će upisom založnog prava na navedenoj nekretnini:

3.1. izdati brisovno očitovanje za nekretnine u vlasništvu zakupnika koje su upisane na k.č. br. 1210/4 – poslovno-prodajni centar, okoliš, u zk.ul. 2115, poduložak 50 i 71 k.o. Podvežica, kao:

-50. etaža: 98/100000 – trgovina na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 71,05 m² u diobenom Elaboratu oznake „227“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 98/100000 dijela zgrade,

-71. etaža: 383/100000 – trgovina na trećem katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 278,99 m² u diobenom Elaboratu oznake „319“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 383/100000 dijela zgrade, a sve u svrhu brisanja založnog prava na istima.

3.2. izvršiti povrat bankarske garancije na iznos od 380.673,07 kn, dostavljene na ime razlike cijene zakupnine. Postojeća sredstva osiguranja plaćanja u vidu bjanko zadužnica i bjanko mjenica neće se vraćati zakupniku, radi osiguranja izglednosti naplate potraživanja.

GRADONAČELNIK



mr.s. Vojko **OBERSNEL**



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović, Ane Mesić
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: 372-01/19-02/153

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

Rijeka, 13.09.2019 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka za dostavu zamjenskog sredstva
osiguranja plaćanja**

- **zakupnik AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.**

MATERIJAL IZRADILA:
Ana Mesić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje:

Trgovačkom društvu AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, MB: 3320332, kao zakupniku poslovnih prostora Grada Rijeke, je sukladno Zaključku Gradonačelnika KLASA:023-01/17-04/72-7, URBROJ:2170/01-15-00-17-22 od 18. rujna 2017. godine, prihvaćen zahtjev, za upisom prava zaloga na slobodnim nekretninama koje se nalaze u Poslovno trgovačkom centru Tower center shopping Rijeka, Janka Polić Kamova 81/A, Rijeka i to opisane kao:

- 50. etaža: 98/100000 – trgovina na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 71,05 m² u diobenom Elaboratu oznake „227“ što odgovara suvlasničkom udjelu od 98/100000 dijela zgrade,
- 71. etaža: 383/100000 – trgovina na trećem katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 278,99 m² u diobenom Elaboratu oznake „319“ što odgovara suvlasničkom udjelu od 383/100000 dijela zgrade,

upisane na k.č. br. 1210/4 – poslovno-prodajni centar, okoliš, u zk.ul. 2115, poduložak 50 i 71 k.o. Podvežica, procijenjene na iznos od 824.000,00 € odnosno 6.192.065,83 kn, što je premašilo iznos potreban kao sredstvo osiguranja plaćanja (5.962.017,18 kn), u vrijeme podnošenja zahtjeva.

Zakupnik ima sljedeće poslovne prostore u zakupu na adresama u Rijeci uz navedena sredstva osiguranja plaćanja kako slijedi:

1. ADAMIĆEVA 19 A, temeljem Ugovora o zakupu 8272/02-03 od 22.01.2014. godine, ukupne površine od 216 m², po cijeni od 8,47 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 500.000,00 kn i 6 mjenica)

2. ADAMIĆEVA 21 A, temeljem Ugovora o zakupu 8273/02-03 od 22.01.2014. godine, ukupne površine od 389 m², po cijeni od 6,93 €/m² (dostavljene četiri bjanko zadužnice na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

3. ANTE STARČEVIĆA 4 A, temeljem Ugovora o zakupu 9149 od 05.03.2018. godine, ukupne površine od 48 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

4. JADRANSKI TRG 4, temeljem Ugovora o zakupu 7372/02-03 od 1.12.2008. godine, ukupne površine od 337 m², po cijeni od 9,62 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

5. JELAČIČEV TRG 11, temeljem Ugovora o zakupu 9168 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 265 m², po cijeni od 18,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

6. KORZO 1, temeljem Ugovora o zakupu 9171 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 101 m², po cijeni od 23,94 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

7. KORZO 3, temeljem Ugovora o zakupu 9176 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 43 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

8. KORZO 4 A, temeljem Ugovora o zakupu 9166 od 18.03.2008. godine, ukupne površine od 63 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

9. KORZO 5 A, temeljem Ugovora o zakupu 9165 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 44 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

10.KORZO 6 A, temeljem Ugovora o zakupu 9169 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 104 m², po cijeni od 23,77 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

11.KORZO 6 C, temeljem Ugovora o zakupu 9170 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 72 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

12.KORZO 30 A, temeljem Ugovora o zakupu 9172 od 19.03.2018. godine, ukupne površine od 254 m², po cijeni od 19,09 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

13.KORZO 41 A, temeljem Ugovora o zakupu 9173 od 19.03.2018. godine, ukupne površine od 47 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

14.KORZO 4 C, temeljem Ugovora o zakupu 8642/02-03 od 29.05.2015. godine, ukupne površine od 85 m², po cijeni od 29,00 €/m², (dostavljene četiri bjanko zadužnice na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

15.TRG REPUBLIKE HRVATSKE 2 A, temeljem Ugovora o zakupu 7907/02-03 od 17.07.2011. godine, ukupne površine od 63 m², po cijeni od 96,33 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 100.000,00 kn i 6 mjenica)

16.KORZO 34, temeljem Ugovora o zakupu 8641/02-03 od 19.06.2015. godine, ukupne površine od 82 m², po cijeni od 36,00 €/m² (dostavljene četiri bjanko zadužnice na iznos do 1.000.000,00 kn sukladno Zaključku Gradonačelnika od 19.06.2015. godine)

17.KORZO 40 C, temeljem Ugovora o zakupu 7967/02-03 od 18.01.2011. godine, ukupne površine od 98 m², po cijeni od 20,88 €/m², (dostavljeno 12 mjenica)

18.JADRANSKI TRG 1 A, temeljem Ugovora o zakupu 9251 od 10.04.2018. godine ukupne površine od 59 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 100.000,00 kn)

19.ADAMIĆEVA 30, temeljem Ugovora o zakupu 9148 od 04.03.2018. godine, ukupne površine od 66 m², po cijeni od 19,69 €/m², (dostavljeno 6 mjenica)

20.TRG REPUBLIKE HR. 2, temeljem Ugovora o zakupu 8567/02-03 od 29.12.2014. godine, ukupne površine od 100 m², po cijeni od 6,00 €/m², (dostavljena bjanko zadužnica na iznos do 100.000,00 kn)

21.KORZO 8 C, temeljem Ugovora o zakupu 9250 od 18.03.2018. godine, ukupne površine od 85,42 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljene bjanko zadužnice na iznos do 100.000,00 kn i 50.000,00 kn)

22.KORZO 11, temeljem Ugovora o zakupu 8528/02-03 od 12.11.2014. godine, ukupne površine od 333 m², po cijeni od 24,00 €/m², (dostavljene četiri bjanko zadužnice na iznos do 1.000.000,00 kn, dvije na 500.000,00 kn i jedna na iznos do 100.000,00 kn)

23.ANTE STARČEVIĆA 7 A, temeljem Ugovora o zakupu 7670/02-03 od 15.04.2010. godine, ukupne površine od 98 m², po cijeni od 20,88 €/m², (dostavljeno 6 mjenica).

Obzirom da je tijekom 2018. godine zakupnik obnovio 13 ugovora o zakupu za poslovne prostore koje ima u zakupu te obzirom da su se cijene zakupnine povećale prilikom sklapanja ugovora o zakupu, zakupnik je bio u obvezi dostaviti odgovarajuća sredstava osiguranja plaćanja koja će pokriti razliku zakupnine koja je nastala obnovom navedenih ugovora o zakupu. Slijedom navedenog, zakupnik je na ime razlike cijene zakupnine dostavio bankarsku garanciju na iznos od 380.673,07 kn.

Na dan pisanja ovoga materijala ukupni godišnji iznos zakupnine za sve navedene poslovne prostore iznosi 6.543.999,11 kn odnosno 886.923,00 € sa pripadajućim PDV-om.

Ugovor o zakupu za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Jadranski trg 4 ukupne površine od 337 m², po cijeni od 9,62 €/m² istekao je dana 15. listopada 2018. godine, a dana 28. siječnja 2019. godine zakupniku je dostavljena Ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu, kojom se isti obavijestio da je sukladno čl. 20., st.3., podst. 3. Odluke o zakupu

poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18) propisano da vrijednost nekretnine na kojoj se zasniva založno pravo u korist zakupodavca mora biti najmanje dva puta veća od vrijednosti jednogodišnje zakupnine svih poslovnih prostora u zakupu. Također, zakupnika se pozvalo da ponudi nekretninu kojom će se osigurati iznos jednogodišnjih zakupnina s PDV-om za sve poslovne prostore u zakupu ili da dostavi bankarsku garanciju koja pokriva jednogodišnju zakupninu s uključenim PDV-om za sve poslovne prostore ili da uplati beskamatni novčani depozit.

Dana 11. veljače 2019. godine, zakupnik je dostavio dopis kojim obavještava Grad Rijeku da prihvaća Ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu bez popratne dokumentacije.

Dana 15. ožujka 2019. godine, Grad je uputio dopis zakupniku u kojem ga obavještava da je u obvezi dostaviti dokumentaciju navedenu u Ponudi za sklapanje novog ugovora o zakupu te se zakupnika požurilo na dostavu iste.

Dana 25. ožujka 2019. godine zakupnik je dostavio dokumentaciju u vidu izvotka iz sudskog registra, obavijesti o razvrstavanju, presliku žiro računa i presliku osobnih iskaznica osoba ovlaštenih za zastupanje.

Dana 10. svibnja 2019. godine upućen je dopis zakupniku u kojem ga se obavještava da pored dostavljene dokumentacije nije dostavio prijedlog odgovarajućih sredstava osiguranja plaćanja koja su bila navedena u Ponudi za sklapanje ugovora o zakupu te da u roku od 8 dana od dana primitka dopisa dostavi traženo.

Grad je požurnicom od 13. lipnja 2019. godine obavijestio zakupnika da vrati posjed poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jadranski trg 4, slobodan od osoba i stvari, obzirom da Grad nije zaprimio prijedlog odgovarajućih sredstava osiguranja plaćanja koja su bila navedena u Ponudi za sklapanje ugovora o zakupu.

Dana 2. srpnja 2019. godine zakupnik se obratio zahtjevom putem maila, u kojem obavještava Grad da će dostaviti procjembeni elaborat nekretnine u vlasništvu zakupnika te moli Grad da mu dostavi popis odgovarajuće dokumentacije kako bi se sproveo postupak zamjene sredstava osiguranja plaćanja.

Dana 3. srpnja 2019. godine zakupnik je zaprimio mail od Grada kojim ga se obavještava da mora dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- vlasnički list za nekretninu koja se daje kao osiguranje, u izvorniku ili ovjerenj preslici, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- ako se kao osiguranje daje nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu treće osobe - ovjerena izjava te osobe kojom potvrđuje spremnost zasnivanja založnog prava u korist Grada na temelju ugovora o zakupu,
- elaborat procjene vrijednosti nekretnine (izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava u korist Grada izrađen od ovlaštenog procjenitelja, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, a iz kojeg treba biti razvidno da je vrijednost nekretnine najmanje dva puta veća od vrijednosti sredstva osiguranja plaćanja za koji se traži zamjena,
- važeću policu osiguranja imovine za nekretninu za osiguranje od rizika poplave i požara za vrijednost nekretnine koja odgovara vrijednosti iz elaborata procjene i sa rokom trajanja pet godina, a koja polica mora biti bezuvjetno vinkulirana u korist Grada,
- energetski certifikat nekretnine nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava, ne stariji od pet godina od dana podnošenja zahtjeva,

te je zakupnik istog dana dostavio Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, odnosno, poslovnog prostora u prizemlju u naravni skladište, na adresi Osječka 47,

Rijeka, izrađen 30. lipnja 2019.godine od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Jasmnika Lilić, dipl.ing.građ.

Dana 13. kolovoza 2019. godine zakupnik je dostavio, vlasnički list za nekretninu koja se daje kao osiguranje, policu osiguranja HOK OSIGURANJE d.d. od 24. srpnja 2019. godine, koja vrijedi počev od 1. travnja 2019. godine do 1. travnja 2019. godine te energetski certifikat nekretnine nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava.

Ponuđena nekretnina upisana je u zk. ulošku broj 3053 k.o. Rijeka, na k.č. 1522/1 kao:

-skladište, za korist AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147,

iz kojeg je razvidno da je nekretnina neopterećena.

Tržišna vrijednost nekretnine iznosi 18.540.000,00 kuna, dok ukupna godišnja ugovorena cijena zakupnine sa PDV-om za predmetne prostore iznosi 6.543.999,11 kn odnosno 886.923,00 €, što premašuje iznos potreban kao sredstvo osiguranja plaćanja, odnosno, iznos dvostruke godišnje zakupnine za sve poslovne prostore u zakupu iznosi 13.107.998,22 kn. Zakupnik dozvoljava upis založnog prava Grada Rijeke na naprijed navedenoj nekretnini.

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Rijeke je na održanoj sjednici dana 5. srpnja 2019. godine, u skladu sa čl. 12. stavka 1 i čl. 13. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15) prihvatilo naprijed navedeni elaborat .

Budući da je ponuđeno sredstvo osiguranja plaćanja takvo da osigurava izglednost naplate potraživanja predlaže se prihvaćanje zamjenskog sredstva osiguranja plaćanja u vidu hipoteke na naprijed navedenoj nekretnini. Valja napomenuti, da će Grad Rijeka upisom založnog prava na navedenoj nekretnini, izdati brisovno očitovanje za nekretnine u vlasništvu zakupnika koje su upisane na k.č. br. 1210/4 – poslovno-prodajni centar, okoliš, u zk.ul. 2115, poduložak 50 i 71 k.o. Podvežica , kao:

-50. etaža: 98/100000 – trgovina na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 71,05 m² u diobenom Elaboratu oznake „227“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 98/100000 dijela zgrade,

-71. etaža: 383/100000 – trgovina na trećem katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 278,99 m² u diobenom Elaboratu oznake „319“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 383/100000 dijela zgrade,

a sve u svrhu brisanja založnog prava na istima.

Grad Rijeka će također, izvršiti povrat bankarske garancije na iznos od 380.673,07 kn, dostavljene na ime razlike cijene zakupnine. Postojeća sredstva osiguranja plaćanja u vidu bjanko zadužnica i bjanko mjenica neće se vraćati zakupniku, radi osiguranja izglednosti naplate potraživanja.

Brisovno očitovanje radi brisanja založnog prava na nekretninama koju su prvotno date kao sredstvo osiguranja te povrat bankarske garancije izvršiti će se odmah nakon ishodovanja Rješenja o upisu založnog prava na nekretnini u Osječkoj ulici.

Sukladno svemu navedenom, stručne službe su mišljenja da su ispunjeni uvjeti iz članka 20. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19).

Slijedom naprijed navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

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 20. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19):

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, za upis prava zaloga Grada Rijeke na slobodnoj nekretnini koja se nalazi u Rijeci, na adresi na adresi Osječka 47, Rijeka opisana kao skladište za korist AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, upisana u zk. uložku broj 3053 k.o. Rijeka, na k.č. 1522/1, što je vidljivo iz dostavljenog vlasničkog lista koji čini sastavni dio Elaborata procjene vrijednosti nekretnine izrađenog od strane stalnog sudskog vještaka graditeljske struke Jasmnika Lilić, dipl.ing.građ., od 30. lipnja 2019.godine, iz kojeg je također razvidno da nekretnina nije opterećena, te je ista procijenjena na iznos 18.540,000.00 kuna, što premašuje iznos potreban kao sredstvo osiguranja plaćanja (6.544.242,95 kn odnosno 886.923,00 € sa pripadajućim PDV-om).

2. Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, obvezan je u roku od 15 dana od dana donošenja ovog zaključka sklopiti Ugovor o osnivanju hipoteke na nekretnini opisanoj u točki 1. ovoga zaključka, u obliku ovršnog javnobilježničkog akta.

3. Grad Rijeka će upisom založnog prava na navedenoj nekretnini:

1. izdati brisovno očitovanje za nekretnine u vlasništvu zakupnika koje su upisane na k.č. br. 1210/4 – poslovno-prodajni centar, okoliš, u zk.ul. 2115, poduložak 50 i 71 k.o. Podvežica, kao:

-50. etaža: 98/100000 – trgovina na drugom katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 71,05 m² u diobenom Elaboratu oznake „227“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 98/100000 dijela zgrade,

-71. etaža: 383/100000 – trgovina na trećem katu građevine koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 278,99 m² u diobenom Elaboratu oznake „319“ što odgovora suvlasničkom udjelu od 383/100000 dijela zgrade,

a sve u svrhu brisanja založnog prava na istima.

2. izvršiti povrat bankarske garancije na iznos od 380.673,07 kn, dostavljene na ime razlike cijene zakupnine. Postojeća sredstva osiguranja plaćanja u vidu bjanko zadužnica i bjanko mjenica neće se vraćati zakupniku, radi osiguranja izglednosti naplate potraživanja.