



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/20-04/104-69

URBROJ: 2170/01-15-00-20-73

Rijeka, 17. 11. 2020.

Gradonačelnik je 17. studenog 2020. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se trgovačkom društvu HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90 (OIB: 24508578038), sufinanciranje nužnih radova na uređenju poslovnog prostora u Rijeci na adresi Riva 14, u ukupnom iznosu od 905.252,33 kn sa PDV-om (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020. godine iznosi 119.269,08 EUR) sve sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke TD KARLOLINE – KLING d.o.o. Rijeka, od 19. ožujka 2020. godine na način da se ista kompenziraju u 100%-nom mjesečnom iznosu do isplate iznosa za proteklo razdoblje u visini od 422.451,12 kn, a preostali dio odobrenog iznosa kompenzirati će se u 40%-nom iznosu ukupnog računa zakupnine.

2. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2020. godinu, poziciju proračuna PR01114 unutar Razdjela 017 - Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke, Program 1355 – Održavanje objekata javne poslovne i stambene namjene, Aktivnost A135503 - Povrat uloženi sredstava u objekte poslovne namjene.

3. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da zaključno do 30. studenog 2020. godine Gradu dostavi:

- fakturu na ukupan iznos priznatih ulaganja te
- potpisanu izjavu kojom se prije ili po isteku ugovora o zakupu odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, ovjerenu od strane javnog bilježnika.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa zakupnikom sklopi Dodatak Ugovora o zakupu broj 8531/02-03 kojim će se utvrditi apsolutni iznos od 905.252,33 kn sa PDV-om (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020.g. iznosi 119.269,08 EUR) kao iznos koji se zakupniku priznaje na ime nužnih ulaganja u poslovni prostor na adresi Riva 14 kao i da utvrdi rok od 6 mjeseci od dana potpisa Dodatka ugovora kao rok za dovođenje u funkciju dijela poslovnog prostora u kojem se još uvijek ne obavlja ugovorena djelatnost.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da izradi nalog za povećanje vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sukladno procijenjenoj vrijednosti nekretnine u iznosu od 6.160.000,00 kn (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020.g. iznosi 811.594,20 EUR) te isti dostavi Odjelu gradske uprave za financije na postupanje.



GRADONAČELNIK

sc. Vojo OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Marine Superine, Ive Udović Mladenić
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: 372-01/20-02/148

URBROJ: 2170/01-17-40-20-1

Rijeka, 16.11.2020 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: Prijedlog zaključka o sufinanciranju radova na uređenju
poslovnog prostora**

- HIGIS d.o.o. – poslovni prostor Riva 14

MATERIJAL IZRADILE:

Marina Superina

Mirjana Smokrović Koludrović

Iva Udović Mladenić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Zaključkom Gradonačelnika od 23. listopada 2014. god. utvrđene su djelatnosti koje će biti objavljene u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Riva 14 – ukupne površine od 529 m² te je utvrđeno da se u javnom natječaju objavljuje predmetni poslovni prostor neuvjetan za obavljanje djelatnosti. Istim Zaključkom stoga je utvrđeno da će se ugovor o zakupu za predmetni poslovni prostor sklopiti na rok od 15 godina jer će se u roku od 10 godina zakupniku priznati povrat ulaganja u poslovni prostor na način da će se uložena sredstva prebijati s dijelom ugovorene zakupnine.

Po provedenom javnom natječaju, Grad Rijeka i HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90 dana 13. studenog 2014. god. sklopili su Ugovor o zakupu broj. 8531/02-03. Ugovorom je utvrđeno da će se poslovni prostor koristiti za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića vrste restoran u površini od 350 m² – NKD šifra 56.10 i djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar, noći bar, disko klub u površini od 179 m² – NKD šifra 56.30. Za obje djelatnosti ugovorena je jedinstvena jedinična ugovorena cijena zakupnine od 5,37 €/m².

Predmetnim ugovorom je, sve sukladno uvjetima iz natječaja u članku 20. st. 2. utvrđeno:

„Zakupodavac se obvezuje sufinancirati dio troškova samo u dijelu koji se odnosi na nužne radove za potrebe privođenja namjeni i funkcioniranja poslovnog prostora, a najviše do 1.000.000.00 kn uključivo s porezom na dodanu vrijednost na način da će se za konačno utvrđeni iznos sufinanciranja umanjiti ugovorena zakupnina u jednakim mjesečnim iznosima raspoređenim na 10 godina.“

U tijeku realizacije ugovora sklopljeni su dodatci Ugovora A, B, C, D i E temeljem kojih, u konačnici, na dan pisanja ovog materijala zakupnik HIGIS d.o.o. koristi predmetni poslovni prostor za naprijed navedene ugovorene djelatnosti i s cijenom od 5,62 €/m².

Grad Rijeka i HIGIS d.o.o. su dana 17. lipnja 2015. god. sklopili Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 24/2015 kojim je Grad dao suglasnost da zakupnik izvede radove sukladno projektu Idejnog rješenja uređenja prostora izrađenom po CONNECTUM d.o.o. iz Rijeke, broj 259/03-15.

U sklopu izvođenja radova sukladno navedenom projektu bili su predviđeni i nužni radovi uređenja i privođenja poslovnog prostora ugovorenoj namjeni a koji se odnose na: otucanje dotrajale i izrada nove žbuke zidova, razbijanje postojeće betonske podloge i keramičkih pločica, sanacija međukatne konstrukcije, izrada spuštenog stropa, zamjena ulaznih vratiju i prozora, izrada hidroizolacija podova, izrada betonske podloge, sanacija i rekonstrukcija sustava ventilacije, kompletno uređenje sanitarnih čvorova – demontaža sanitarne opreme, otucanje zidnih i podnih keramičkih pločica kompletno s podlogom, uređenje temeljne kanalizacije, kompletna zamjena odvodne i dovodne instalacije, izrada žbuke zidova i stropa, postava keramičkih pločica na zidove i pod, ličenje zidova i stropa, postava vrata, izrada elektroinstalacija kompletno s rasvjetnim tijelima, utičnicama i prekidačima, izvedba ventilacije sanitarnih čvorova, postava sanitarne opreme.

Kako Ugovorom o zakupu, tako i Ugovorom o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 24/2015 utvrđeno je da će Grad sufinancirati navedene nužne radove nakon što mu zakupnik dostavi okončanu situaciju, građevinsku knjigu i primopredajni zapisnik izvedenih radova ovjerene od nadzornog inženjera.

Po završetku izvođenja radova, zakupnik je dostavio dokumentaciju o izvođenju radova, no budući se iz iste nije moglo nedvojbeno utvrditi iznos ulaganja s osnove nužnih

radova, Grad je proveo postupak javne nabave za uslugu izrade nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka graditeljske struke za izvršena ulaganja u uređenje poslovnog prostora na adresi Riva 14 te procjenu ukupne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora te za isto sklopio ugovor s procjeniteljem KAROLINE – Kling d.o.o.

Procjenitelj KAROLINE – Kling d.o.o. je izvršio preuzetu ugovornu obvezu i utvrdio da je ukupan iznos nužnih ulaganja u poslovni prostor površine 529 m² iznos od 905.252,33 kn s uračunatim PDV-om (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020. iznosi 119.269,08 EUR), dok je ukupna procjena vrijednosti nekretnine utvrđena u iznosu od 6.160.000,00 kn (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020. iznosi 811.594,20 EUR)

Predmetne procjene dostavljene su i zakupniku koji se usuglasio s iznosima utvrđenim od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja.

Obzirom na činjenicu da obveza Grada prema zakupniku postoji od samog početka korištenja prostora, zakupnik je predložio da mu se obračuna naknada za proteklo razdoblje zakupa od 56 mjeseci te da mu se zakupnina kompenzira u 100%-tnom iznosu, nakon čega bi se ostatak uložениh sredstava prebijao sa 40% mjesečnog iznosa zakupnine do isplate. Naime, da su se međusobna potraživanja počela prebijati od početka korištenja prostora, Grad bi do sada već izvršio povrat od 422.451,12 kn.

Sukladno navedenom, a ukoliko bi se međusobna potraživanja počela prebijati od 01. prosinca 2020. godine u 100% iznosu, navedeni bi se iznos vratio zakupniku do mjeseca ožujka 2022. godine, a povrat preostalog iznosa uložениh sredstava vratio bi se zakupniku prebijanjem sa 40% mjesečnog zaduženja zakupnine, dok bi preostalih 60% zakupnik samostalno podmirivao. Na navedeni način prijeboj ulaganja izvršiti će se zaključno do mjeseca travnja 2024. godine, što znači da bi Grad ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku od 10 godina (2014.-2024.)

Napominje se da su sredstva za povrat navedenog iznosa osigurana u Proračunu Grada Rijeke za 2020. godinu, unutar Razdjela 017 Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke, na Programu 1355 – Održavanje objekata javne poslovne i stambene namjene, Aktivnost A135503 Povrat uložениh sredstava u objekte poslovne namjene, na poziciji proračuna PR01114.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

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):

- 1. Odobrava se trgovačkom društvu HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90 (OIB: 24508578038), sufinanciranje nužnih radova na uređenju poslovnog prostora u Rijeci na adresi Riva 14, u ukupnom iznosu od 905.252,33 kn sa PDV-om (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020. iznosi 119.269,08 EUR) sve sukladno procjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke TD KARLOLINE – KLING d.o.o. Rijeka, od 19. ožujka 2020. godine na način da se ista kompenziraju u 100%-nom mjesečnom iznosu do isplate iznosa za proteklo razdoblje u visini od 422.451,12 kn, a preostali dio odobrenog iznosa kompenzirati će se u 40%-nom iznosu ukupnog računa zakupnine.**
- 2. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2020. godinu, poziciju proračuna PR01114 unutar Razdjela 017 - Odjel gradske**

uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke, Program 1355 – Održavanje objekata javne poslovne i stambene namjene, Aktivnost A135503 - Povrat uloženi sredstava u objekte poslovne namjene.

3. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da zaključno do 30. studenog 2020. godine Gradu dostavi:
 - fakturu na ukupan iznos priznatih ulaganja te
 - potpisanu izjavu kojom se prije ili po isteku ugovora o zakupu odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, ovjerenu od strane javnog bilježnika.
4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa zakupnikom sklopi Dodatak Ugovora o zakupu broj 8531/02-03 kojim će se utvrditi apsolutni iznos od 905.252,33 kn sa PDV-om (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020.g. iznosi 119.269,08 EUR) kao iznos koji se zakupniku priznaje na ime nužni ulaganja u poslovni prostor na adresi Riva 14 kao i da utvrdi rok od 6 mjeseci od dana potpisa Dodatka ugovora kao rok za dovođenje u funkciju dijela poslovnog prostora u kojem se još uvijek ne obavlja ugovorena djelatnost.
5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da izradi nalog za povećanje vrijednosti predmetnog poslovnog prostora sukladno procijenjenoj vrijednosti nekretnine u iznosu od 6.160.000,00 kn (što prema tečaju HNB na dan 19.03.2020.g. iznosi 811.594,20 EUR) te isti dostavi Odjelu gradske uprave za financije na postupanje.