



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/177-8

URBROJ: 2170/01-15-00-21-24

Rijeka, 21. 12. 2021.

Gradonačelnik je 21. prosinca 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Ne odobrava se zahtjev za povlačenjem bjanko zadužnice sa naplate u uvjetima postojanja dospjelog nenaplaćenog dugovanja i sklapanjem novog ugovora o obročnoj otplati trgovačkom društvu FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balda Fućka 21, OIB: 35568019248, koje koristi poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ante Starčevića 5 A, budući su zakupniku u vremenskom razdoblju od godine dana odobrene dvije obročne otplate, ali su zbog nepridržavanja rokova plaćanja koje je preuzeo istima otkazani pa predloženi način rješavanja financijskih teškoća ne predstavlja dovoljno siguran i brz način naplate.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Mladenke Amančić
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: 372-01/21-02/202

URBROJ: 2170/01-17-40-21-1

Rijeka, 16.12.2021 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o nastavku naplate potraživanja naknade zakupnine

- korisnik FUTURA NOVA d.o.o.

MATERIJAL IZRADILA:
Mladenka Amančić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Trgovačko društvo FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balda Fućka 21, OIB: 35568019248, koristi poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ante Starčevića 5 A bez pravne osnove budući je Ugovor o zakupu broj 9140 od 05.07.2018. godine (površine 188 m², za djelatnost trgovine na malo igrama i igračkama u specijaliziranim prodavaonicama, kao i trgovine na malo odjećom, obućom, proizvodima od kože, sve u specijaliziranim prodavaonicama) otkazan dana 04.10.2021. godine.

Za navedeni prostor korisnik plaća mjesečnu naknadu zakupnine od 21,19 € po m², odnosno 37.500,00 kn mjesečno sa uključenim PDV-om.

Nakon zaprimljene opomene zbog nepodmirenog dugovanja za zakupninu za navedeni poslovni prostor u iznosu od 187.632,81 kn sa stanjem duga na dan 20.11.2020. godine, zakupnik se obratio pisanom zamolbom za obročnom otplatom dospjelog dugovanja u 12 (dvanaest) uzastopnih mjesečnih obroka koje mu je odobreno, na način da je prvi obrok dospio 02.01.2021. godine sukladno Ugovoru o obročnoj otplati sklopljenom 16.12.2020. godine.

Međutim, zbog nastanka drugog i trećeg vala pandemije zakupnik nije uspio redovno podmirivati preuzete obveze plaćanja obroka i tekuće zakupnine pa mu je 03.05.2021. godine dostavljena Opomena pred otkaz Ugovora o obročnoj otplati zbog nepodmirena tri dospjela obroka iz obročne otplate u ukupnom iznosu od 47.527,47 kn i tekuće zakupnine u iznosu od 225.914,90 kn za vremensko razdoblje 11/2020-04/2021. godine. Tada se zakupnik obratio Gradonačelniku uz zahtjev za drugi-novi reprogram svih dospjelih obveza na način da se sklopi nova obročna otplata koja bi uključivala sve ranije dogovorene obroke i tekuću zakupninu, uz prijedlog da iste podmiriti do konca ove godine, odnosno kroz 8 obroka.

Valja naglasiti da, iako je zakupniku pao promet od 32-36,7% (siječanj - ožujak 2021. godina), nije dosegnuo minimalni prag od 40% koji je bilo potrebno prikazati u Zahtjevu za umanjnjem zakupnine pa po toj osnovi nije ostvario mjeru pomoći Grada Rijeke prema svojim zakupnicima koja bi im omogućila umanjnje mjesečne zakupnine od 30%. Budući da navedeni pad prometa veći od 1/3 trgovačkom društvu znatno ugrožava tekuće poslovanje i dovodi ga do upitnosti opstanka, smatrali smo da je za Grad Rijeku prihvatljiv zahtjev zakupnika za reprogramom postojećeg dugovanja čime bi se sačuvala radna mjesta zaposlenih i osigurao kontinuitet zakupnog odnosa.

Stoga je TD FUTURA NOVA d.o.o. odobren zahtjev na način da je donijet Zaključak Gradonačelnika KLASA:023-01/21-04/86-80, URBROJ:2170/01-15-00-21-35 od 24.05.2021. godine kojim je sa dužnikom ugovorena nova obročna otplata za dugovanje u iznosu od 384.302,18 kn (razdoblje dio 05,07-12/2020. te 02-05/2021. godine) kroz navedenih 8 mjesečnih jednakih obroka.

Međutim, kako je zakupnik nastavio neredovito podmirivati preuzete obveze dostavljene su od strane Grada Rijeke tri opomene radi neplaćanja: dana 05.07.2021., 21.07.2021. i 03.09.2021. godine. Zadnjom opomenom koju je zaprimio 07.09.2021. godine je pozvan na podmirivanje dospjelog dugovanja u iznosu od 228.132,42 kn, a obuhvaćalo je dugovanje od 2,5 mjesečna dospjela obroka sa rokovima dospijeća od 01.07. do 01.09.2021. godine i tri tekuće zakupnine (06, 08 i 09/2021. godine), što je imalo elemente za otkazivanje kako Ugovora o zakupu tako i Ugovora o obročnoj otplati budući po isteku od 8 dana od zaprimanja opomene (rok je 15.09.2021. godine) dug je trebao biti manji od dva dospjela obroka i/ili dvije dospjele tekuće zakupnine - što ovdje nije bio slučaj.

Iz svega navedenog da se zaključiti da zakupniku nisu pomogle odobrene obročne otplate u postizanju bolje likvidnosti, već je dugovanje raslo iz mjeseca u mjesec. Radi usporedbe na dan 31.12.2020. godine dugovanje je iznosio 262.915,06 kn, a već 10.12.2021. godine dugovanje iznosi 502.444,30 kn (vremensko razdoblje dio 08-12/2020. te 2,4-06,08-12/2021. godine), sve uvećano za zakonske zatezne kamate od dospijeća svakog pojedinog računa do eventualne naplate, informativno cca 30.000,00 kn.

Na zahtjev dužnika dana 29.09.2021. godine zakonski zastupnik trgovačkog društva primljen je na sastanak sa Pročelnicom i nadležnom Ravnateljicom ovog Odjela kojom prilikom je upoznat sa postupcima koje Grad Rijeka namjerava poduzeti u slijedećem razdoblju ukoliko se ne ostvari naplata dugovanja budući su ostvareni uvjeti za otkazivanje ugovora od 15.09.2021. godine nadalje.

Kako je situacija u vezi plaćanja nakon sastanka i dalje bila nepromijenjena, Grad Rijeka je bio prisiljen dana 04.10.2021. godine otkazati Ugovor o zakupu i Ugovor o obročnoj otplati dugovanja, nakon čega smo dali dodatni rok od dva tjedna da korisnik prostora eventualno pristupi plaćanju.

No međutim, kako je isto izostalo, dana 20.10.2021. godine sačinjen je nalog za naplatu bjanko zadužnicom putem FINA-e posredstvom Odjela gradske uprave za financije, sve nakon izvršene provjere da račun zakupnika nije u blokadi, u iznosu cjelokupnog dugovanja od 456.173,31 kn (zaključno sa računom za listopad ove godine) kako je ranije navedeno:

- dugovanje za naknadu zakupnine u iznosu od 427.587,40 kn (vremensko razdoblje dio 08-12/2020. te 02-04,06,08-10/2021. godine),
- obračunate zakonske zatezne kamate na podmiren i nepodmiren dug zaključno do dana dostave sredstva osiguranja na naplatu u iznosu od 28.585,91 kn.

Zbog slanja bjanko zadužnice trenutno je trgovačko društvo u blokadi, a sredstva se ovršavaju na dnevnoj osnovi do konačnog namirenja sukladno nalogu iz listopada ove godine. Budući je zakonski zastupnik korisnika prostora dao pismenu suglasnost FINA-i da se ovršena sredstva mogu prebaciti na račun Grada Rijeke i prije isteka zakonskog roka od 60 dana, 13.12.2021. godine doznačeno je u Proračun 290.144,27 kn na ime naknade zakupnine za vremensko razdoblje dio 08-12/2020. godine te 02-04, dio 06/2021. godine kao i 2.000,00 kn za trošak naknade koje je Grad platio FINA-i. U ovom trenutku nedostaje još za naplatu tražbina iz bjanko zadužnice od 166.029,04 kn (naknada u iznosu od 137.443,13 kn za dio 06, 08-10/2021. godine i obračunate kamate 28.585,91 kn), a napominjemo da njome nisu obuhvaćena naknadno nastala dugovanja za korištenje poslovnog prostora za studeni i prosinac ove godine u iznosu od 74.856,90 kn. Znači, ukupno trenutno dugovanje sa kamatama iznosi 240.882,94 kn

Grad Rijeka, osim dvije solemnizirane bjanko zadužnice, svaka na iznos do 500.000,00 kn, raspolaže i upisanim pravom zaloga Grada Rijeke na slobodnoj nekretnini koja se nalazi u Rijeci (na adresi Balde Fućka 21 opisana kao zgrada, dvorište i pašnjak od ukupno 806 m², procijenjena na vrijednost u iznosu 224.000,00 € odnosno 1.829.512,00 kn).

Dana 13.12.2021. godine korisnik prostora se obratio elektronskom poštom Gradonačelniku, vezano za sastanak od 10.12.2021. godine, sa zahtjevom o povlačenju bjanko zadužnice u što kraćem roku kako bi se trgovačkom društvu deblokirao poslovni račun, čime bi nastavili normalno funkcionirati i podmirivati svoje obveze prema ostalim vjerovnicima. S tim u vezi predlažu ostatak dugovanja namiriti putem obročne otplate, koju će, kako izjavljuju, ovaj put u cijelosti ispoštovati.

Ukoliko bi se zahtjev korisnika prostora prihvatio i bjanko zadužnica povukla sa naplate nalogom Grada Rijeke prije kompletne realizacije, preostao bi nepodmiren dug sa kamatama u iznosu od oko 241.000,00 kn, što premašuje sumu polugodišnje naknade zakupnine. Stoga smatramo, da bez obzira na probleme u kojima se trgovačko društvo zateklo nakon blokade računa, za Grad Rijeku i Proračun nije oportuno prihvatiti uloženi zahtjev, u prvom redu radi osjetljivosti povlačenja bjanko zadužnice u uvjetima postojanja navedenog duga, kao i činjenici da prethodna dva pokušaja obročnih otplata koje im je Grad omogućio u proteklih godinu dana nisu poboljšali njihovu likvidnost, a što ne daje sigurnost u uspješnost naplate. S druge strane postoji mogućnost blokade računa dužnika od strane ostalih vjerovnika nakon povlačenja zadužnice s obzirom na činjenicu da je isti u blokadi određeno vrijeme, uslijed čega može doći do daljnje nemogućnosti naplate tražbine Grada.

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 i 13/19):

1. Ne odobrava se zahtjev za povlačenjem bjanko zadužnice sa naplate u uvjetima postojanja dospjelog nenaplaćenog dugovanja i sklapanjem novog ugovora o obročnoj otplati trgovačkom društvu FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balda Fućka 21, OIB: 35568019248, koje koristi poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ante Starčevića 5 A, budući su zakupniku u vremenskom razdoblju od godine dana odobrene dvije obročne otplate, ali su zbog nepridržavanja rokova plaćanja koje je preuzeo istima otkazani pa predloženi način rješavanja financijskih teškoća ne predstavlja dovoljno siguran i brz način naplate.