



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/13-11

URBROJ: 2170-1-15-00-22-24

Rijeka, 15. 2. 2022.

Gradonačelnik je 15. veljače 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zajedničkih zakupnika AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015 i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633 za priznavanje troškova odnosno ulaganja na ime nužnih radova na uređenju poslovnog prostora u Rijeci na adresi Milutina Barača 66, u ukupnom iznosu od 200.000,00 kn uz pripadajući PDV, sve sukladno članku 4. Ugovora o zakupu i uvjetima iz objavljenog javnog natječaja dana 14. siječnja 2021. godine, a kojima je utvrđeno da će Grad Rijeka u svojstvu zakupodavca priznati troškove za izvedene nužne radove temeljem vjerodostojne dokumentacije do maksimalnog iznosa od 200.000,00 kuna a koje je radove bilo nužno izvesti kako bi se predmetni prostor doveo u funkciju odnosno kako bi se zadovoljili sanitarno-tehnički uvjeti za nesmetano korištenje predmetnog poslovnog prostora, na način će se vršiti prijebaj između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

2. Međusobna potraživanja počela bi se prebijati od 01. ožujka 2022. godine a iznos iz točke 1. ovog zaključka vratio bi se zakupniku do otprilike mjeseca siječnja 2026. godine, što znači da bi Grad ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku od gotovo 4 godine (ožujak 2022.-siječanj 2026. godine)

3. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2022. 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 uloženi sredstava u objekte poslovne namjene, na poziciji proračuna PR01114.

4. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da zaključno do 01. ožujka 2022. 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.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zajedničkim zakupnicima AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015 i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633, 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 9903/B kojim će se utvrditi apsolutni iznos od 200.000,00 kn uz pripadajući PDV kao iznos koji se zakupniku priznaje na ime nužnih ulaganja u poslovni prostor na adresi Milutina Barača 66.

 **GRADONAČELNIK**

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Marine Superine
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: 372-01/22-02/32

URBROJ: 2170-1-17-40-22-1

Rijeka, 11.02.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: prijedlog Zaključka za priznavanje troškova odnosno ulaganja u poslovni prostor na adresi u Rijeci, Milutina Barača 66

- **AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, zastupan po predsjedniku uprave Ivanu Roje, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015, zastupano po direktoru Ivanu Roje i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633 zastupan po direktoru Ivanu Roje (zajednički zakupnici)**

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Trgovačka društva AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015 i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633 su zajednički zakupnici poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Milutina Barača 66, u suterenu, prizemlju i na prvom katu zgrade, korisne površine od 637 m², a koji se u suterenu sastoji od sedam prostorija, dva hodnika, dva wc-a i stubišta, u prizemlju od šest prostorija, šest sanitarnih čvorova, dva wc-a, terase i stubišta, a na prvom katu od šest prostorija, hodnika, kupaone, dva wc-a, dva sanitarna čvora i stubišta i to temeljem Ugovora o zakupu broj 9903 sklopljenog dana 27. siječnja 2021. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), a koji je namijenjen za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom 70.22 savjetovanje u vezi s poslovanjem i ostalim upravljanjem, aktivnost: uredski prostor, uz obvezu plaćanja zakupnine u iznosu od 0,72 €/m². Predmetnim Ugovorom o zakupu zakupnik je bio u obvezi započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do dana 05. lipnja 2021. godine. Predmetni poslovni prostor u suvlasništvu je Grada Rijeke, KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i KD ČISTOČA d.o.o. te će se o navedenom sačiniti Dodatak ugovora o zakupu. Valja napomenuti da je intencija da poslovni prostor postane vlasništvo KD ČISTOČA d.o.o. u 1/1 dijela.

Također, odredbom čl. 4 navedenog Ugovora o zakupu suglasno je utvrđeno da će Grad Rijeka u svojstvu zakupodavca priznati troškove za nužne radove i to temeljem vjerodostojne dokumentacije (npr. računi o izvedenim radovima) koja će biti dostavljena stalnom sudskom vještaku graditeljske struke. Po dobivenom nalazu i mišljenju vještaka, utvrditi će se točan iznos priznatih ulaganja i to do maksimalnog iznosa od 200.000,00 kn te će se isti kompenzirati sa budućim zakupninama za predmetni poslovni prostor, na način da će se vršiti prijebaj između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

Dana 09. lipnja 2021. godine sa zajedničkim zakupnicima je sklopljen **Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 10/2021** (u daljnjem tekstu: Ugovor o suglasnosti za preinaku), iako je isti datiran sa ožujkom 2021. godine (čekala se suglasnost suvlasnika KD Čistoča d.o.o. i KD Vodovod i kanalizacija d.o.o.), a kojim je Grad Rijeka kao zakupodavac predmetnog poslovnog prostora dao suglasnost da o svom trošku, u roku od 60 dana, izvedu radove u predmetnom poslovnom prostoru sukladno zahtjevu od 25. ožujka 2021. godine i dostavljenoj dokumentaciji i to:

- demontaže i rušenja (otučenje žbuke, skidanje postojećeg armstrong stropa),
- zidarski radovi,
- izolaterski radovi (izrada hidroizolacije sanitarnih prostora, terasa i balkona),
- stolarski radovi (dobava i ugradnja jednokrlnih vrata, uređenje i bojanje vanjske stolarije),
- gips-kartonski radovi (izrada unutarnjih pregradnih zidova, obloga i spušenog stropa),
- keramičarski i podopodlagački radovi (zamjena podnih i zidnih keramičkih pločica, postava laminata na pod te drvenih gazišta i čela na stepenice)
- ličilački radovi (ličenje svih zidova i stropove te ličenje pročelja),
- vodoinstalaterski radovi i zamjena sanitarija,
- elektroinstalaterski radovi,
- bravarski i čelični radovi.

Navedenim Ugovorom o suglasnosti za preinaku, zajednički zakupnici su bili u obvezi u svrhu izvođenja radova na pročeljima ishoditi mišljenje Ministarstva kulture, Konzervatorskog odjela u Rijeci, dok su prilikom izrade odvodne instalacije bili u obvezi paziti na minimalne padove odvodnje te ispitati novoizvedenu vodovodnu instalaciju na nepropusnost tlačnom probom. Također, za izradu nove elektroinstalacije bili su u obvezi ishoditi atest o ispravnosti

iste, a sav demontirani materijal i opremu zbrinuti sukladno propisima na za to propisane deponije i snositi trošak svih naknada za deponiranje sukladno Zakonu o održivom gospodarenju otpadom ("Narodne novine" broj 94/13, 73/17, 14/19, 98/19).

Dana 05. svibnja 2021. godine zajednički zakupnici su se obratili sa zahtjevom za odgodu početka obavljanja djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a budući da su se tek nakon sklapanja navedenog Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora, stekli uvjeti za obradu istog, dana 28. lipnja 2021. godine Gradonačelnik je donio Zaključak KLASA: 023-01/21-04-92-1, URBROJ: 2170/01-15-00-21-39 kojim je prihvaćen zahtjev zajedničkih zakupnika za produljenje roka za početak obavljanja ugovorene djelatnosti i to najkasnije do dana 06. rujna 2021. godine. Radi navedenog, sklopljen je Dodatak Ugovora o zakupu broj 9903/A na način da se u članku 5. Ugovora o zakupu promijenio datum početka obavljanja djelatnosti odnosno da se ista mora započeti obavljati najkasnije do dana 06. rujna 2021. godine.

Dana 27. rujna 2021. godine izvršena je kontrola korištenja predmetnog poslovnog prostora prilikom koje je utvrđeno da su radovi u završnoj fazi (instalacija rasvjetnih tijela i opreme, djelomično namještaja, izrada knaufa), a na zapisnik o navedenom je konstatirano da je predstavnik zajedničkih zakupnika izjavio da će radovi biti okončani za cca 20 dana.

Dana 06. prosinca 2021. godine zajednički zakupnici dostavili su račune svojih ulaganja u predmetni poslovni prostor koji su dostavljeni stalnom sudskom vještaku graditeljske struke zajedno sa naknadno dostavljenom Okončanom situacijom za elektroradove odnosno troškovnicima. Na temelju navedene dokumentacije izrađen je Procjembeni elaborat Stalnog sudskog vještaka građevinske struke i procjene nekretnina Zorana Samaržije Hranilovića dipl.ing.građ. koji je Gradu rijeci dostavljen dana 01. veljače 2022. godine. Iz navedenog elaborata proizlazi da je shodno naprijed navedeno obračunata samo vrijednost izvedenih radova koje je bilo nužno izvesti kako bi se predmetni prostor doveo u funkciju odnosno kako bi se zadovoljili sanitarno-tehnički uvjeti za nesmetano korištenje predmetnog poslovnog prostora. Procjembenim Elaboratom procijenjena je vrijednosti izvedenih radova od strane zakupnika AESTUS d.o.o. u poslovni prostor u iznosu od 1.238.211,32 kuna u koju vrijednost nije obračunata vrijednost PDV-a od 25 %. Navedeni Nalaz izrađen je na osnovu uviđaja i izmjera na licu mjesta, tlocrta prostora te na osnovu dostavljenih računa izvođača radova i materijala, poštujući važeće propise i normative u građevinarstvu. Kako je već naprijed navedeno, člankom 4. Ugovora o zakupu i u uvjetima javnog natječaja objavljenog dana 14. siječnja 2021. godine, utvrđeno je da će Grad Rijeka u svojstvu zakupodavca priznati troškove za izvedene nužne radove temeljem vjerodostojne dokumentacije do maksimalnog iznosa od 200.000,00 kuna koji će se iznos kompenzirati sa budućim zakupninama za predmetni prostor, na način da će se vršiti prijeboj između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

Ukoliko bi se međusobna potraživanja počela prebijati od 01. ožujka 2022. godine navedeni bi se iznos vratio zakupniku do otprilike mjeseca siječnja 2026. godine, što znači da bi Grad ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku od gotovo 4 godine (ožujak 2022.- siječanj 2026. godine)

Napominje se da su sredstva za povrat navedenog iznosa osigurana u Proračunu Grada Rijeke za 2022. 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 uloženi sredstava u objekte poslovne namjene, na poziciji proračuna PR01114.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi slijedeći:

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):

1. Prihvata se zahtjev zajedničkih zakupnika AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015 i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633 za priznavanje troškova odnosno ulaganja na ime nužnih radova na uređenju poslovnog prostora u Rijeci na adresi Milutina Barača 66, u ukupnom iznosu od 200.000,00 kn uz pripadajući PDV, sve sukladno članku 4. Ugovora o zakupu i uvjetima iz objavljenog javnog natječaja dana 14. siječnja 2021. godine, a kojima je utvrđeno da će Grad Rijeka u svojstvu zakupodavca priznati troškove za izvedene nužne radove temeljem vjerodostojne dokumentacije do maksimalnog iznosa od 200.000,00 kuna a koje je radove bilo nužno izvesti kako bi se predmetni prostor doveo u funkciju odnosno kako bi se zadovoljili sanitarno-tehnički uvjeti za nesmetano korištenje predmetnog poslovnog prostora, na način će se vršiti prijeboj između mjesečne rate zakupnine i priznatog iznosa ulaganja za predmetni poslovni prostor.

2. Međusobna potraživanja počela bi se prebijati od 01. ožujka 2022. godine a iznos iz točke 1. ovoga zaključka vratio bi se zakupniku do otprilike mjeseca siječnja 2026. godine, što znači da bi Grad ispunio ugovorenu obvezu u ugovorenom roku od gotovo 4 godine (ožujak 2022.- siječanj 2026. godine)

3. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2022. 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.

4. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da zaključno do 01. ožujka 2022. 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 uložениh sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, ovjerenu od strane javnog bilježnika.

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zajedničkim zakupnicima AESTUS d.o.o. iz Rijeke, Ivana Milčetića 12, OIB: 11416315504, MB: 4396812, AESTUS FINANCIJSKO SAVJETOVANJE d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 07521517800, MB: 4972015 i AESTUS CONSULTING d.o.o. iz Rijeke, Milutina Barača 66, OIB: 25586602724, MB: 5302633, 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 9903/B kojim će se utvrditi apsolutni iznos od 200.000,00 kn uz pripadajući PDV kao iznos koji se zakupniku priznaje na ime nužnih ulaganja u poslovni prostor na adresi Milutina Barača 66.