



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/20-13

URBROJ: 2170-1-15-00-22-19

Rijeka, 8. 3. 2022.

Gradonačelnik je 8. ožujka 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Prihvaća se zahtjev korisnika TD FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balda Fučka 21, OIB: 35568019248, za odgodom poduzimanja novih mjera naplate i ovrhe radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora na adresi Ante Starčevića 5 A do 31. ožujka 2022. godine.



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: 372-01/22-02/49

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

Rijeka, 28.02.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o daljnjoj naplati 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 Fučka 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, a kasnije i 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 koji mu je također odobren o čemu 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. Zadnjom opomenom koju je zaprimio u rujnu.2021. godine je pozvan na podmirivanje dospjelog dugovanja u iznosu od 228.132,42 kn, koje dužnik nije uspio podmiriti. Zbog navedenog Grad Rijeka je bio prisiljen dana 04.10.2021. godine otkazati Ugovor o zakupu i Ugovor o obročnoj otplati dugovanja, ali je istovremeno dozvoljen 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 dospjelog dugovanja uvećanog za zakonske zatezne kamate (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.

Nakon proteka zakonskog roka od 60 dana od dostave bjanko zadužnice na naplatu zaplijenjena sredstva su u iznosu od 456.173,31 kn uplaćivana na poslovni račun Grada Rijeke u vremenskom intervalu od 13-21.12.2021. godine.

Sukladno svemu navedenom činjenica je da trgovačko društvo u ovom trenutku koristi poslovni prostor bez valjane pravne osnove od početka listopada kad je Ugovor o zakupu otkazan, te da su nakon izvršene prisilne naplate dospjeli slijedeći računi za zakupninu - od studenog 2021. do veljače 2022. godine - ukupno 149.798,40 kn, kao i razlika ranije obračunatih kamata u iznosu od 2.351,09 kn, sve uvećano za kamate od dospijeća svakog pojedinog računa do uplate. Do sada nije pokrenuta ovrha za predaju i ispražnjenje

poslovnog prostora budući se očekivalo od dužnika da će nakon provedene prisilne naplate nastaviti sa podmirivanjem svojih preostalih obveza, ali se to nije ostvarilo.

Stoga je Grad Rijeka dostavio TD FUTURA NOVA d.o.o. elektronskom poštom dana 17.02.2022. godine poziv na plaćanje preostalog dugovanja u roku od 8 dana, a ukoliko isto izostane nužnost pokretanja daljnjih mjera naplate uz istovremeno pokretanje postupka za predaju i ispražnjenje.

Grad Rijeka, osim solemnizirane bjanko zadužnice 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 Fučka 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). Međutim, naplata putem nekretnine je dugotrajna i upitno uspješna.

Dana 22.02.2022. godine korisnik prostora se obratio elektronskom poštom Gradonačelniku i Pročelnici Odjela, sa zahtjevom o odgode najavljene ovrhe do 31.3.2022. godine navodeći da isto mole zbog dinamike novčanog toka, te da će dugovanje moći podmiriti do navedenog roka.

Također napominju da su sve dugove do 10/2021. godine podmirili sukladno dogovoru.

Prilikom odlučivanja o zahtjevu zakupnika valja naglasiti bitnu činjenicu, a to je da je nakon postupka naplate bjanko zadužnicom Grada Rijeke, do dana pisanja ovog materijala, poslovni račun trgovačkog društva u blokadi, što znači da društvo nije u stanju podmirivati svoje redovne obveze iz poslovanja. Da se zaključiti da su sada u redosljedu naplate i druge obveze koje trgovačko društvo ima prema ostalim vjerovnicima, pa nije moguće procijeniti kada će dužniku biti deblokiran račun budući se nalazi u uvjetima insolventnosti.

Korisnik svoj zahtjev potkrepljuje slijedećim navodom -„da su sve dugove do 10/2021. godine podmirili sukladno dogovoru“- što ne odgovara činjenicama, već se nakon niza opomena i odgoda rokova za naplatu koje je trgovačkom društvu omogućeno davanjem dviju obročnih otplata, Grad Rijeka naplaćuje prisilnim putem tj. solemniziranom bjanko zadužnicom.

Stoga smatramo da u uvjetima blokiranog računa nije oportuno prihvatiti zahtjev TD FUTURA NOVA d.o.o. za poduzimanjem novih mjera naplate i odgodu ovrhe radi predaje i iseljenja do 31.03.2022. godine, budući da traženim zastojem postoji realna mogućnost kojom dužnik ni bi bio u stanju ispuniti svoje obveze, a istovremeno u redosljed naplate pristizu obveze drugih vjerovnika trgovačkog društva, što konačno umanjuje izglednost naplate Grada Rijeke.

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 prihvaća se zahtjev korisnika TD FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balda Fučka 21, OIB: 35568019248, za odgodom poduzimanja novih mjera naplate i ovrhe radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora na adresi Ante Starčevića 5 A do 31.03.2022. godine, kojeg dužnik koristi bez pravne osnove od 04.10.2021. godine, u uvjetima postojanja dospelog nenaplaćenog dugovanja od 01. studenog 2021. godine pa nadalje, budući je poslovni račun društva u blokadi, pa ne daje garanciju ispunjenja obveze. Predloženi način rješavanja dugovanja, uz poček roka, ne predstavlja dovoljno siguran način naplate budući su dvije ranije odobrene obročne otplate i prolongacije rokova ostale bez učinka te je Grad Rijeka naplatu ostvario prisilnim putem.