



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/23-03/60
URBROJ: 2170-1-02-00-23-2
Rijeka, 24. travnja 2023.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: IVA RINČIĆ – pitanje članice Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

članica Gradskog vijeća **IVA RINČIĆ** je, temeljem članka 67. stavka 1. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke, pisanim putem postavila sljedeće pitanje:

„U vašem odgovoru na vijećničko pitanje Davora Štimca od 20. veljače 2023. (<https://www.rijeka.hr/wp-content/uploads/2023/02/Odgovor-Davoru-%C5%A0timcu-poslovni-prostor-na-adresi-Korzo-7-ex-HM-Karolina-rije%C4%8Dka.pdf>) naveli ste da se između zakupca – trgovačkog društva ZBIG d.o.o. i Grada Rijeke vodi pred trgovačkim sudom u Rijeci spor za višemilijunski iznos od 5.008.523,53 kuna (664.745.30 EUR) na ime razlike zakupnine i podzakupnine sa pripadajućim troškovima i kamatama. S obzirom da je spomenuti spor i navedeni dug rezultat višegodišnjeg nerazriješenog odnosa Grada i zakupca, zanima me da li u ovom trenutku postoje još neki gradski prostori koji su dani u zakup, a za koje već postoji dug (veći od odnosa tromjesečne zakupnine), te koji je njihov okvirni iznos? Ujedno me zanima što Grad misli poduzeti s ciljem izbjegavanja sličnih scenarija kod davanja prostora u zakup.“

Grad Rijeka je, na dan 31. ožujka 2023. godine, u zakupu imao 1.298 prostora, za što je izdano računa zakupnine u ukupnom iznosu od 797.698,30 eura s PDV-om. Istog dana, a s obzirom da je riječ o prvom tromjesečju, sukladno Odredbama odluke o zakupu poslovnog prostora i Upute o provođenju mjera naplate prihoda Grada Rijeke, od 31. listopada 2019. godine, na adrese 124 dužnika poslane su opomene, radi duga većeg od tri mjesečne zakupnine. Riječ je, dakle, o 10% od ukupnog broja zakupnika i to za ukupni iznos od oko 290.000 eura s PDV-om.

Dužnici s najvećim dugovanjem su:

- FUTURA NOVA d.o.o.- dugovanje u iznosu od 59.757,23 eura s PDV-om za koje je pokrenuta ovrha na nekretnini, aktivacijom hipoteke - založnog prava koje Grad kao vjerovnik ima upisanog u svoju korist, a na nekretnini u vlasništvu ovlaštene osobe zakupnika, kao i ovrhe za predaju i ispražnjenje, međutim dugovanje raste s obzirom da zakupnik nije vratio poslovni prostor na adresi Starčevićeva 5, slobodan od osoba i stvari Gradu u posjed, nakon što je Grad otkazao Ugovor o zakupu.
- DEKATHLON d.o.o., koji koristi poslovni prostor na adresi Ciottina 2, ima evidentirano dugovanje u iznosu od 46.310,81 eura s PDV-om za koje je također pokrenuta tužba i ovrha za naplatu potraživanja te je u postupku sudski spor. Dugovanje raste s

obzirom da zakupnik nije vratio poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari Gradu, nakon što je Grad otkazao Ugovor o zakupu.

U oba slučaja, otkazivanju ugovora prethodili su sastanci, sklapanja ugovora o obročnoj otplati, aktivacija sredstava osiguranja plaćanja. Tako je, za zakupnika FUTURA NOVA d.o.o., još 2020. godine sklopljen Ugovor o obročnoj otplati, od 16. prosinca 2020. godine, za dospjelo nenaplaćeno dugovanje u 12 jednakih mjesečnih obroka, zatim je u 2021. godini sačinjen reprogram obročne otplate, radi otežane situacije s poslovanjem uzrokovane pandemijom COVID-19 te je, 25. svibnja 2021. godine, sklopljen novi Ugovor o obročnoj otplati duga.

S obzirom da zakupnik nije platio tekuću zakupninu, unatoč opomenama, kao ni obroke po obročnoj otplati duga, 4. listopada 2021. godine, otkazani su Ugovor o obročnoj otplati duga i Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 5. srpnja 2018. godine. Potom su pokrenuti navedeni postupci naplate potraživanja.

Vezano za upit što Grad čini kako bi naplatio svoja potraživanja ističemo da Grad Rijeka aktivno poduzima sve radnje kako bi pažnjom dobrog gospodara zaštitio svoje financijske interese, tako da je postupak s dužnicima sljedeći:

- u roku od 15 dana od zaprimanja opomene dužnici su u obvezi podmiriti dugovanje iz opomene, a ukoliko to ne učine, otkazuje im se Ugovor o zakupu poslovnog prostora kojim ih se poziva da u roku od 8 dana od zaprimanja otkaza vrate poslovni prostor Gradu te podmire cjelokupno dospjelo dugovanje;
- u slučaju da zakupnik ne postupi sukladno Opomeni te otkazu Ugovora o zakupu, aktiviraju se dostavljena sredstva osiguranja plaćanja, a ukoliko nije moguća naplata putem istih, pokreće se ovrha za naplatu potraživanja, odnosno ovrha za predaju i ispražnjenje poslovnog prostora.

Nadalje, trenutačno važećom Odlukom o zakupu poslovnog prostora određuje se, između drugih uvjeta za odobravanje podzakupa, i da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu, u roku od osam dana od dana njegova sklapanja. Nadalje, ukoliko se takav ugovor ne dostavi, propisana je i sankcija raskida ugovora o zakupu.

Uz navedeno, izvidnici Direkcije za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, redovno kontroliraju obavljanje djelatnosti u poslovnim prostorima. Jednako tako, stručne službe su od drugih javnopravnih tijela i to Ministarstva financija – Porezne uprave, Državnog inspektorata – Inspekcije rada, Upravnog odjela za turizam, poduzetništvo i ruralni razvoj – Ured za gospodarstvo, zatražile suradnju na način da navedena tijela, u okviru svojih ovlasti, kontroliraju poslovne prostore za koje postoji sumnja da u njima djelatnost obavljanju podzakupnici, a što Grad, u okviru svojih ovlasti, ne može dokazati. Cilj svakog postupanja je osigurati da privatni subjekti ne ostvare neosnovani prihod na prostorima u vlasništvu Grada.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

