



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/96-45

URBROJ: 2170-1-02-00-23-23

Rijeka, 9. 10. 2023.

Gradonačelnik je 9. listopada 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Ne prihvaća se zahtjev zakupnika:

- Trgovačkog društva BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. iz Rijeke, Korzo 35/C, OIB: 77750590850, MB: 2574853,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 2 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB: 60352512920, MB: 5726590,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 4 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB:80943233234, MB: 5726735,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 5 d.o.o., Rijeka, Osječka 47, OIB: 06823187505, MB: 5727464

za zamjenom dostavljenih sredstva osiguranja plaćanja sa osnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu treće osobe.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović
i Ane Mesić
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 372-01/23-02/147
URBROJ: 2170-1-08-00-23-1
Rijeka, 06.10.2023 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka za dostavu zamjenskog sredstva osiguranja plaćanja

- zakupnik BAGAT MALOPRODAJA d.o.o.
- zakupnik AR RETAIL 2 d.o.o.
- zakupnik AR RETAIL 4 d.o.o.
- zakupnik AR RETAIL 5 d.o.o.

MATERIJAL IZRADILA:
Ana Mesić

VODITELJICA:
Mirjana Smokrović Koludrović



Privremena pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje:

Trgovačko društvo AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg 4, OIB:67641553147, MB: 3320332, je bio na dan 16. rujna 2019. godine, zakupnik 23 poslovna prostora.

Sukladno navedenom, zakupnik je dostavio zahtjev za zamjenom sredstva osiguranja plaćanja na način da mu se odobri osnivanje založnog prava na nekretnini u vlasništvu zakupnika, obzirom da je ukupan iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om za sve poslovne prostore tada iznosio 6.544.242,95 kn odnosno 886.923,00 €.

Dana 16. rujna 2019. godine donesen je Zaključak Gradonačelnika KLASA: 023-01/19-04/106-53, URBROJ: 2170/01-15-00-19-43, kojim je zakupniku odobren upis prava zaloge Grada Rijeke na slobodnoj nekretnini koja se nalazi u Rijeci, na adresi na adresi Osječka 47, Rijeka opisana kao skladište za korist AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, a ista je upisana u zk. ulošku broj 3053 k.o. Rijeka, na k.č. 1522/1 koja je procijenjena na iznos 18.540,000.00 kuna, što premašuje iznos potreban kao sredstvo osiguranja plaćanja (6.544.242,95 kn odnosno 886.923,00 € sa pripadajućim PDV-om).

Tijekom 2023. godine istekli su ugovori o zakupu za poslovne prostore Korzo 4/a, Korzo 6/c i Korzo 8/c te se za iste nije mogao sklopiti ugovor o zakupu obzirom da je za djelatnosti koje su se obavljale u poslovnim prostorima, ugovorena cijena bila niža od početne cijene utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) te se sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) za navedene poslovne prostore morao raspisati javni natječaj.

Po objavi javnom natječaja poslovni prostori su se izlicitirali na sljedeći način:

Trgovačko društvo AR RETAIL 2 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB: 60352512920, MB: 5726590, izlicitirao je poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 4/A, u prizemlju zgrade, ukupne površine 63 m², te je sklopljen Ugovor o zakupu br. 10293, dana 17. ožujka 2023. godine. Ugovor o zakupu sklopljen je za obavljanje djelatnosti trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.71) i djelatnosti trgovine na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.72), na rok od 10 godina, uz ugovorenu zakupninu u iznosu od 27,60 €/m², uvećanu za PDV. Sukladno čl.19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19) zakupnik je dostavio sredstva osiguranja plaćanja u vidu beskamatnog novčanog depozita u iznosu od 26.082,00 €.

Trgovačko društvo AR RETAIL 4 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB:80943233234, MB: 5726735, izlicitirao je poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 6/C, u prizemlju zgrade, ukupne površine 72 m², te je sklopljen Ugovor o zakupu br. 10298, dana 17. veljače 2023. godine. Ugovor o zakupu sklopljen je za obavljanje djelatnosti trgovine na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.75) na rok od 10 godina, uz ugovorenu zakupninu u iznosu od 29,00 €/m², uvećanu za PDV. . Sukladno čl.19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19) zakupnik je dostavio sredstva osiguranja plaćanja u vidu beskamatnog novčanog depozita u iznosu od 25.920,00 €.

Trgovačko društvo AR RETAIL 5 d.o.o., Rijeka, Osječka 47, OIB: 06823187505, MB: 5727464, izlicitirao je poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 8/C, u prizemlju zgrade, ukupne površine 123 m², te je sklopljen Ugovor o zakupu br. 10442, dana 26. svibnja 2023. godine. Ugovor o zakupu sklopljen je za obavljanje djelatnosti ostala trgovina na malo u nespjecijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.19) na rok od 10 godina, uz

ugovorenu zakupninu u iznosu od 24,10 €/m², uvećanu za PDV. Sukladno čl.19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19) zakupnik je dostavio sredstva osiguranja plaćanja u vidu bjanko zadužnice na ime pravne osobe na iznos do 75.000,00 € i uplatio beskametni novčani depozit u iznosu od 44.464,50 €.

TD AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. osnivač je trgovačkog društva BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. iz Rijeke, Korzo 35/C, OIB: 77750590850, MB: 2574853, za koje je također utvrđeno da zbog ekonomske neopravdanosti nije moguće istome obnoviti ugovor o zakupu bez provođenja javnog natječaja. TD BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. je nakon raspisanog javnog natječaja ponovno izlicitirao poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 35/C, u prizemlju zgrade, ukupne površine 41 m², te je Ugovor o zakupu br. 10380, sklopljen dana 24. travnja 2023. godine, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.71) i djelatnosti trgovine na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.72), na rok od 10 godina, uz ugovorenu zakupninu u iznosu od 29,00 €/m², uvećanu za PDV. Sukladno čl.19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19) zakupnik je dostavio sredstva osiguranja plaćanja u vidu bjanko zadužnice na ime pravne osobe na iznos do 20.000,00 € i uplatio beskametni novčani depozit na ime osobe ovlaštene za zastupanje zakupnika u iznosu od 17.835,00 €.

Dana 21. rujna 2023. godine TD AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. je predao zahtjev Gradu Rijeci za zamjenom sredstva osiguranja plaćanja za TD-a -BAGAT MALOPRODAJA d.o.o., AR RETAIL 2 d.o.o., AR RETAIL 4 d.o.o. i AR RETAIL 5 d.o.o. na način da se dostavljena sredstva osiguranja plaćanja zamijene sa sredstvom osiguranja plaćanja u vidu osnivanja založnog prava na nekretnini u vlasništvu td AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4, OIB: 67641553147, obzirom da se radi u trgovačkim društvima kojima je osnivač ili AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. ili osoba ovlaštene za zastupanje TD AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o.

Sukladno čl.20. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19) zakupniku je moguće odobriti osnivanje založnog prava na nekretnini kao odgovarajućeg sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko ispuni sljedeće uvjete:

- vlasničkog lista za nekretninu koja se daje kao osiguranje, u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ne stariji od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva,
- ako se kao osiguranje daje nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu treće osobe - ovjereni izjava te osobe kojom potvrđuje spremnost zasnivanja založnog prava u korist Grada na temelju ugovora o zakupu,
- elaborata procjene vrijednosti nekretnine (izrađen sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava u korist Grada izrađen od ovlaštenog procjenitelja, ne stariji od šest mjeseci od dana podnošenja zahtjeva, a iz kojeg treba biti razvidno da je vrijednost nekretnine najmanje dva puta veća od vrijednosti sredstva osiguranja plaćanja za koji se traži zamjena,
- važeće police osiguranja imovine za nekretninu za osiguranje od rizika poplave i požara za vrijednost nekretnine koja odgovara vrijednosti iz elaborata procjene i sa rokom trajanja pet godina, a koja polica mora biti bezuvjetno vinkulirana u korist Grada,
- energetske certifikate nekretnine nad kojom se predlaže osnivanje založnog prava, ne stariji od pet godina od dana podnošenja zahtjeva.

Nužno je navesti da se naplata nepodmirenih tražbina s osnove korištenja poslovnog prostora kroz praksu pokazala izuzetno teška ukoliko je zakupnik kao sredstvo osiguranja plaćanja ponudio osnivanje založnog prava na nekretnini.

Moramo napomenuti da se ovdje radi o četiri različite pravne osobe te svaka od prethodno navedenih osoba ima sklopljen poseban ugovor o zakupu. Slijedom navedenog stručne službe su mišljenja da nije oportuno udovoljiti ovome zahtjevu.

Slijedom naprijed navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

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, 2/20 i 3/21):

1. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika :

- Trgovačkog društva BAGAT MALOPRODAJA d.o.o. iz Rijeke, Korzo 35/C, OIB: 77750590850, MB: 2574853,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 2 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB: 60352512920, MB: 5726590,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 4 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47, OIB:80943233234, MB: 5726735,
- Trgovačkog društva AR RETAIL 5 d.o.o., Rijeka, Osječka 47, OIB: 06823187505, MB: 5727464

za zamjenom dostavljenih sredstva osiguranja plaćanja sa osnivanjem založnog prava na nekretnini u vlasništvu treće osobe.