



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170-1-02-00-23-22

Rijeka, 9. 10. 2023.

Gradonačelnik je 9. listopada 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Na temelju odredbi članka 25. i 40. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) nalaže se Upravnom odjelu za gradsku imovinu, Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da trgovačkom društvu SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o. ispostavi račune na ime naknade za korištenje poslovnog prostora za vremensko razdoblje od 13. travnja 2022. godine, kada je poslovni prostor vraćen u posjed Gradu Rijeci, do listopada 2023. godine u ukupnom iznosu od 4.650.00 eura.

2. Odobrava se sklapanje Ugovora o obročnoj otplati duga sa zakupnikom SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811. Navedenim Ugovorom regulira se obročna otplata dospjele nepodmirene novčane tražbine Grada Rijeke na ime dugovanja naknade za korištenje poslovnog prostora/zakupnine na adresi Clottina 6/A, površine 40 m², osnovom sklopljenog Ugovora o zakupu broj 8217/02-03 od 14. studenog 2013. godine, u ukupnom iznosu tražbine od 4.400,00 eura, a koja se odnosi na dugovanje za naknadu za korištenje poslovnog prostora/zakupninu za vremensko razdoblje od 13. travnja 2022. godine do rujna 2023. godine, sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje će se obračunati do dospijeca svakog pojedinog računa zakupnine do uplate, u 10 (deset) uzastopnih mjesečnih obroka, na način da prvi obrok dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora o obročnoj otplati, a ostali obroci s 1. (prvim) danom u mjesecu za koji se pojedini obrok plaća.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da na uplaćene obroke iz točke 1. ovog zaključka obračuna zakonske zatezne kamate od datuma dospijeca svakog pojedinog računa naknade za korištenje poslovnog prostora/zakupnine do uplate.

4. U slučaju da SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, ne izvrši isplatu bilo koja dva obroka iz Ugovora o obročnoj otplati duga iz točke 1. ovog Zaključka i/ili bilo koja dva obračuna kamata iz točke 2. ovog Zaključka i/ili bilo koje dvije tekuće zakupnine/naknade za korištenje navedenog prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o obročnoj otplati duga, kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena nepodmirena novčana tražbina. U cilju naplate, odmah po raskidu Ugovora, Grad Rijeka će dostaviti banci i FINA-i raspoložive instrumente osiguranja plaćanja na naplatu.

5. Nalaže se Upravnom odjelu za gradsku imovinu, Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da ne pokreće ovršni postupak radi prisilne naplate dugovanja, sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o obročnoj otplati duga ili do eventualnog raskida istog sukladno točki 3. ovog zaključka.

6. Pod uvjetom da je sklopljen Ugovor o obročnoj otplati duga i nakon što bude podmiren prvi mjesečni obrok iz točke 1. ovog zaključka, odobrava se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi CIOTTINA 6/A, korisne površine 40 m², zakupniku trgovačkom društvu SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, budući je zakupnik poslovni prostor stavio u funkciju ugovorene djelatnosti odnosno započeo koristiti prostor čime je otklonio otkazni razlog.

7. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 5. ovoga zaključka sa zakupnikom SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, sklopi Dodatak Ugovora o zakupu radi povlačenja otkaza Ugovora o zakupu te radi daljnjeg reguliranja međusobnog zakupnog odnosa za predmetni poslovni prostor.



GRADONAČELNIK

Marko Filipović
Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Maše Žic i Mateje Jerkić
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 372-01/23-02/146
URBROJ: 2170-1-08-00-23-1
Rijeka, 05.10.2023 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o sklapanju Ugovora o obročnoj otplati duga i povlačenju otkaza Ugovora o zakupu

- korisnik **SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o.**, na adresi poslovnog prostora **Ciottina 6/A**

MATERIJAL IZRADILE:
Maša Žic
Mateja Jerkić

VODITELJICA:
Mirjana Smokrović Koludrović



Privremena pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Trgovačko društvo SOLDI UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, sklopilo je s Gradom Rijekom, kao zakupodavcem, dana 14. studenog 2013. godine Ugovor o zakupu broj 8217/02-03 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), na razdoblje od 10 godina, za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ciottina 6/A, korisne površine 37 m², za obavljanje djelatnosti proizvodnje svježeg peciva, sličnih proizvoda i kolača (NKD šifra: 10.71), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5,00 €/m², uvećano za porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV).

Dana 19. prosinca 2017. godine imenovanom trgovačkom društvu upućen je otkaz Ugovora o zakupu zbog korištenja poslovnog prostora protivno Ugovoru o zakupu, odnosno, ugovorenoj djelatnosti, a s obzirom da se nije očitivalo na pisanu opomenu Grada Rijeke od 30. listopada 2017. godine u kojoj se navodi da je redovnom kontrolom utvrđeno da se u prostoru obavlja ugostiteljska djelatnost (konzumacija jela i pića) niti je u ostavljenom roku započelo obavljati isključivo ugovorenu djelatnost, što je potvrđeno ponovnom kontrolom od 13. prosinca 2017. godine kada je poslovni prostor zatečen zatvoren.

Predmetni poslovni prostor je Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/19-04/155-56, URBROJ: 2170/01-15-00-19-21 od dana 26. studenog 2019. godine izuzet iz upravljanja Grada Rijeke iz razloga što je utvrđeno da je u zemljišnim knjigama predmetni poslovni prostor bio upisan kao vlasništvo Republike Hrvatske (društveno vlasništvo bez titulara) te je predan u posjed Republici Hrvatskoj dana 11. prosinca 2019. godine.

Poslovni prostor je Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 024-02/22-01/33-15, URBROJ: 2170-1-15-00-22-30 od 12. travnja 2022. godine ponovno uknjižen u poslovne evidencije Grada Rijeke, i to nakon što je Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Stalna služba u Opatiji, posl.br. Z-3641/20 od dana 10. srpnja 2020. godine, donesenim u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, Grad Rijeka utvrđen vlasnikom istog, a s obzirom da je prije društvenog vlasništva bez titulara nekretnina bila u vlasništvu Rutar Giovanne – koja je bila talijanska državljanica po opciji.

Predmetnim Rješenjem poslovni prostor je u zemljišne knjige upisan na k.č.br. 920, u zk.ul. 1213, k.o. Rijeka kao 8. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) te opisan kao poslovni prostor u prizemlju, u ulici Ciottina 6A, koji se sastoji od dvije prostorije ukupne površine 40,27 m². Prostor je u postupku povezivanja upisan sa novom površinom jer je izmjerom i kontrolom tlocrta ustanovljeno da je u prethodnoj izmjeri pogrešno prikazana površina od 37 m², a koja u naravi iznosi 40,27 m². Republika Hrvatska je dana 13. travnja 2022. godine vratila predmetni poslovni prostor u posjed Gradu Rijeci sa iskazanom površinom od 40,27 m².

Dopisom od dana 7. prosinca 2022. godine od trgovačkog društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. zatražen je prijenos novčanih sredstava koje su isti primili od korisnika na ime raspolaganja poslovnim prostorom u razdoblju od 11. prosinca 2019. godine do 13. travnja 2022. godine te povrat iznosa glavnice od 54.145,28 kuna i pripadajuće zakonske zatezne kamate u iznosu od 11.611,58 kuna koje je Grad Rijeka uplatio imenovanom društvu dana 3. prosinca 2020. godine za razdoblje neovlaštenog raspolaganja prostorom, prije predaje u posjed Republici Hrvatskoj.

Trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. se na upit očitivalo dopisom od dana 24. srpnja 2023. godine, a u kojem navodi da nakon preuzimanja prostora na upravljanje nije sa korisnikom sklopilo Ugovor o zakupu već je počelo ispostavljati račune za naknadu za korištenje temeljem Zakona o obveznim odnosima od dana 1. lipnja 2020. godine. Također navodi da, s obzirom da korisnik nije nikome podmirivao naknadu od ožujka 2019. godine, isti je zadužen unatrag od 1. travnja 2019. godine do 31. svibnja 2020. godine, a od Grada

Rijeke zatraženo je prebacivanje financijskih sredstava za period od 18. lipnja 2015. godine do 31. ožujka 2019. godine. Zaključno tvrdi da je nakon donošenja Rješenja od 10. srpnja 2020. godine napravljen ukupan obračun uplata korisnika prostora te su stornirani svi računi izdani nakon navedenog datuma. S obzirom na navedeno, smatra da Republika Hrvatska do pokretanja postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora dana 6. veljače 2020. godine nije imala razloga posumnjati u točnost upisa vlasništva u zemljišnim knjigama zbog čega je kao pošten posjednik do tog datuma, dužno Gradu Rijeci vratiti samo koristi koje je steklo raspolaganjem poslovnim prostorom nakon 6. veljače 2020. godine te, s obzirom da je već napravljen obračun svih dugovanja u odnosu na korisnika, treba još samo stornirati razdoblje od 6. veljače 2020. godine do 10. srpnja 2020. godine.

Dopisom od dana 8. kolovoza 2023. godine Grad Rijeka ustraje na povratu svih novčanih sredstava koje je td Državne nekretnine d.o.o. primilo na ime raspolaganja prostorom, a s obzirom da, prema mišljenju odvjetnika Grada Rijeke, argumenti td Državne nekretnine d.o.o. glede poštenog i nepoštenog posjeda uopće nisu relevantni jer se radi o optantskoj imovini koja je uređena međudržavnim sporazumima koji su iznad zakona i odluka sudova, što znači da Republika Hrvatska nije bila vlasnik predmetnog poslovnog prostora pa se ne može pozivati na poštenje.

Ukoliko Republika Hrvatska ne udovolji zahtjevu za povrat neovlašteno naplaćenih iznosa zakupnine, pokrenut će se postupak za mirno rješenje spora pred Općinskim državnim odvjetništvom u Rijeci.

Izvidom na licu mjesta utvrđeno je da korisnik predmetni poslovni prostor koristi za obavljanje djelatnosti proizvodnje svježeg peciva, sličnih proizvoda i kolača, koja je bila ugovorena otkazanim Ugovorom o zakupu.

Sukladno prethodno navedenom, Upravni odjel za gradsku imovinu nema iskazanu tražbinu prema korisniku td SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o. u svojim poslovnim knjigama, i to na ime naknade za korištenje poslovnog prostora za vremensko razdoblje od 13. travnja 2022. godine, kada je poslovni prostor vraćen u posjed Gradu Rijeci, do listopada 2023. godine, u ukupnom iznosu od 4.650,00 eura, sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje će se obračunati do dospijea svakog pojedinog računa zakupnine do uplate.

Po donošenju predloženog Zaključka Gradonačelnika, tražbina bi se evidentirala u poslovnim knjigama Grada Rijeke na način da bi se korisniku ispostavili računi za navedeno razdoblje na ime naknade za korištenje poslovnog prostora.

Obzirom da je trgovačko društvo podnijelo zahtjev za obročnu otplatu duga kroz 10 (deset) uzastopnih mjesečnih obroka, sukladno odredbi članka 40. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke, broj 8/18 i 13/19") zakupniku odnosno korisniku se može odobriti obročna otplata duga sklapanjem Ugovora o obročnoj otplati. Naime, provjerom u FINA-i utvrđeno je da na dan pisanja ovog materijala račun korisnika nije u blokadi. Grad Rijeka je zaprimio od korisnika dvije solemnizirane bjanko zadužnice, svaka na iznos do 10.000,00 eura, prvu na ime pravne osobe, a drugu na ime osobnog jamca – zakonskog zastupnika pravne osobe, kojim se osigurava naplata tražbine. Na navedeni će način Grad Rijeka osigurati naplatu dospjele novčane tražbine.

Valja napomenuti da Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o obročnoj otplati ukoliko td SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o. ne izvrši isplatu bilo koja dva mjesečna obroka i/ili bilo koja dva obračuna kamata i/ili bilo koje dvije tekuće zakupnine za korištenje navedenog prostora, kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena nepodmirena novčana tražbina. U cilju naplate, odmah po raskidu ugovora, Grad će dostaviti banci i FINA-i dostavljeni instrument osiguranja plaćanja na naplatu.

Sukladno svemu navedenom, a s obzirom da je nakon otkaza Ugovora o zakupu zakupnik počeo obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru, a i poslovni prostor je vraćen u posjed Grada Rijeke, predlaže se usvojiti sljedeći:

ZAKLJUČAK

Na temelju odredbe članka 25. i 40. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19):

1. Nalaže se Upravnom odjelu za gradsku imovinu, Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da td SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o. ispostavi račune na ime naknade za korištenje poslovnog prostora za vremensko razdoblje od 13. travnja 2022. godine, kada je poslovni prostor vraćen u posjed Gradu Rijeci, do listopada 2023. godine u ukupnom iznosu od 4.650.00 eura.

2. Odobrava se sklapanje Ugovora o obročnoj otplati duga sa zakupnikom SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811. Navedenim Ugovorom regulira se obročna otplata dospjele nepodmirene novčane tražbine Grada Rijeke na ime dugovanja naknade za korištenje poslovnog prostora/zakupnine na adresi Clottina 6/A, površine 40 m², osnovom sklopljenog Ugovora o zakupu broj 8217/02-03 od 14. studenog 2013. godine, u ukupnom iznosu tražbine od 4.400,00 eura, a koja se odnosi na dugovanje za naknadu za korištenje poslovnog prostora/zakupninu za vremensko razdoblje od 13. travnja 2022. godine do rujna 2023. godine, sve uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate koje će se obračunati do dospijeca svakog pojedinog računa zakupnine do uplate, u 10 (deset) uzastopnih mjesečnih obroka, na način da prvi obrok dospijeva u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja Ugovora o obročnoj otplati, a ostali obroci s 1. (prvim) danom u mjesecu za koji se pojedini obrok plaća.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da na uplaćene obroke iz točke 1. ovoga Zaključka obračuna zakonske zatezne kamate od datuma dospijeca svakog pojedinog računa naknade za korištenje poslovnog prostora/zakupnine do uplate.

4. U slučaju da SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, ne izvrši isplatu bilo koja dva obroka iz Ugovora o obročnoj otplati duga iz točke 1. ovog Zaključka i/ili bilo koja dva obračuna kamata iz točke 2. ovog Zaključka i/ili bilo koje dvije tekuće zakupnine/naknade za korištenje navedenog prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o obročnoj otplati duga, kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena nepodmirena novčana tražbina. U cilju naplate, odmah po raskidu Ugovora, Grad Rijeka će dostaviti banci i FINA-i raspoložive instrumente osiguranja plaćanja na naplatu.

5. Nalaže se Upravnom odjelu za gradsku imovinu, Odsjeku za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da ne pokreće ovršni postupak radi prisilne naplate dugovanja, sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o obročnoj otplati duga ili do eventualnog raskida istog sukladno točki 3. ovog Zaključka.

6. Pod uvjetom da je sklopljen Ugovor o obročnoj otplati duga i nakon što bude podmiren prvi mjesečni obrok iz točke 1. ovog Zaključka, ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi CIOTTINA 6/A, korisne površine 40 m², zakupniku trgovačkom društvu SOLDO UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, budući je zakupnik poslovni prostor stavio u funkciju ugovorene djelatnosti odnosno započeo koristiti prostor čime je otklonio otkazni razlog.

7. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 5. ovoga zaključka sa zakupnikom SOLDU UGOSTITELJSTVO d.o.o., Matulji, Matuljska cesta 35, OIB: 05300124126, MB: 2814811, sklopi Dodatak Ugovora o zakupu radi povlačenja otkaza Ugovora o zakupu te radi daljnjeg reguliranja međusobnog zakupnog odnosa za predmetni poslovni prostor.