



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD POREČ-PARENZO
CITTA' DI POREČ-PARENZO
Gradonačelnik**

KLASA: 372-03/15-01/105

URBROJ: 2167/01-09/01-15-2

Poreč-Parenzo, 16. srpanj 2015.

Na temelju članka 48. (NN br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13), te članka 53. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Sl.gl. Grada Poreča-Parenzo" br. 2/13), na prijedlog Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom KLASA: 372-03715-01/104, UR.BOJ: 2167/01-02/03-15-2 od 16.07.2015. Gradonačelnik Grada Poreča-Parenzo je donio sljedeći

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o prijeboju potraživanja između Grada Poreča-Parenzo i Rakić Đorđa, zakupnika poslovne zgrade "Žbandajka" u Žbandaju, sa obrazloženjem, te se dostavlja Gradskom vijeću Grada Poreča-Parenzo radi donošenja u priloženom tekstu.

2. Na sjednici Gradskog vijeća će sva potrebna tumačenja uz prijedlog Odluke dati pročelnik Upravnog odjela za upravljanje gradskom imovinom Đulijano Petrović.

GRADONAČELNIK
Edi Štifanić

Privitak: Prijedlog Odluke
Tekst Nagodbe

DOSTAVITI:

1. Gradskom vijeću Grada Poreča-Parenzo-ovdje
2. Upravnom odjelu za upravljanje gradskom imovinom-ovdje
3. Arhiva, ovdje



**REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA
GRAD POREČ-PARENZO
CITTA' DI POREČ-PARENZO
Gradsko vijeće**

KLASA:
URBROJ :
Poreč-Parenzo .2015.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN br. 33/01, 60/01-vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13), te članka 41. Statuta Grada Poreča-Parenzo ("Službeni glasnik Grada Poreča-Parenzo" br. 2/13), Gradsko vijeće Grada Poreča-Parenzo, na sjednici održanoj dana 2015. donijelo je

**ODLUKU
o prijebodu potraživanja između Grada Poreča-Parenzo i Rakić Đorđa,
zakupnika poslovne zgrade "Žbandajka" u Žbandaju**

Članak 1.

Prihvća se Nagodba o prijebodu potraživanja između Grada Poreča-Parenzo i Rakić Đorđa iz Mihatovići 14, Poreč-Parenzo, prema tekstu Nagodbe, koja je sastavni dio ove Odluke.

Članak 2.

Ovlašćuje se gradonačelnik Grada Poreča-Parenzo da potpiše Nagodbu iz članka 1. ove Odluke i da poduzme sve potrebne radnje s ciljem okončanja svih postupaka koji se vode između Grada Poreča-Parenzo i Rakić Đorđa u ovoj stvari.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Adriano Jakus**

OBRAZLOŽENJE

1. PRAVNA OSNOVA

Pravni temelj za donošenje ovog akta je propisan člankom 48. Zakona o lokalnoj i područnoj samoupravi ("NN" br.33/01, 60/01 - vjerodostojno tumačenje, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09,150/11, 144/12, 19/13-pročišćeni tekst) koji propisuje da gradonačelnik samostalno odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina jedinice lokalne samouprave čija pojedinačna vrijednost ne prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, a najviše do 1.000 000 (jedan milijun) kuna, te ako je stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina planirano u proračunu, a stjecanje i otuđivanje pokretnina i nekretnina provedeno u skladu sa zakonskim propisima.

Ukoliko se radi o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina čija ukupna vrijednost prelazi 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno čija je pojedinačna vrijednost veća od 1.000 000 (jedan milijun) kuna, odluku o stjecanju i otuđenju donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave.

2. OCJENA STANJA

Dana 28. prosinca 1988. godine sklopljen je Ugovor o zakupu poslovnih prostorija kojim je Mjesna zajednica Žbandaj, kao zakupodavac, dala u zakup Đorđu Rakiću i Radi Sakanu nekadašnji Zadružni dom Žbandaj. Ugovor je sklopljen na rok od 25 godina, a zakup je počeo teći 01. siječnja 1989. godine do zaključno 31. prosinca 2014. godine.

Prvih 10 godina trajanja Ugovora zakupci su na račun ulaganja bili oslobođen plaćanja zakupnine u 100% iznosu.

Pitanje zakupnine nakon isteka 10 - godišnjeg roka regulirano je odredbom članka 11. Ugovora kojom je predviđeno je da će zakupci nakon 31. prosinca 1999. godine plaćati 100% zakupnine za poslovni prostor prema odluci nadležnog organa Općine Poreč, za djelatnost koja se bude obavljala u toj poslovnoj prostoriji.

Odredbom članka 12. Ugovora predviđeno je da će nakon isteka Ugovora poslovni prostor, slobodan od osoba i stvari, zakupci predati zakupodavcu bez ikakve naknade za uložena sredstva.

Stupanjem na snagu Zakona o zakupu poslovnog prostora (NN 91/96), dana 05. studenog 1996. godine, nastala je zakonska obveza Grada Poreča da dotadašnje ugovore o zakupu sklopljene bez provedenog javnog natječaja uskladi s odredbama spomenutog zakona.

U skladu sa ondašnjom Odlukom o poslovnom prostoru Grada Poreča, a sa ciljem ispunjenja nastale obveze kao i zaštite dotadašnjih zakupnika, Grad Poreč je objavio natječaj za zakup poslovnog prostora u Žbandaju.

Na taj natječaj dotadašnji zakupnik Đorđe Rakić se javlja međutim, sa nepotpunom ponudom. Razlog nepotpune ponude je neslaganje sa visinom zakupnine (6 DEM/m²). Traži izmjenu uvjeta natječaja ali Grad Poreč to odbija.

Potom podnosi zahtjev za otkup nekretnine na kojoj se nalazi pogon za preradu plastike, ali mu i to biva odbijeno.

Zbog izostanka usklađenja Ugovora o zakupu poslovnih prostorija od dana 28. prosinca 1988. godine sa odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora dolazi po sili zakona do raskida istog, i to sa danom 05. studenog 1999. godine.

Dakle, od tog trenutka do danas zakupnik koristi poslovni prostor bez valjane pravne osnove. S tog osnova isti duguje Gradu Poreču naknadu za neovlašteno korištenje poslovnog prostora u iznosu od 1.672.498,11 kuna.

Radi naplate navedenog iznosa Grad Poreč je pred Općinskim sudom u Poreču pokrenuo dva postupka od kojih je pravomoćno okončan tek prvi pokrenuti, dok je drugi postupak još uvijek u tijeku.

Nakon primitka pravomoćne presude Grad Poreč je pokrenuo ovršni postupak radi prisilne naplate dosuđenog iznosa, i to na svim računima i nekretnini Đorđa Rakića.

U međuvremenu je Rakić Đorđe, putem svoje odvjetnice Ksenije Rajković iz Poreča, dana 17. ožujka 2000. godine pred Općinskim sudom u Poreču podnio tužbu protiv Grada Poreča radi stjecanja prava vlasništva poslovnog prostora građenjem. Navedena tužba pravomoćno je odbijena.

Zbog činjenice da mu je blokirana nekretnina kao i zbog činjenice da su mu blokirani svi računi, Đorđe Rakić putem svog odvjetnika Milivoja Žugića traži sastanak sa Gradonačelnikom u cilju postizanja sudske nagodbe.

Istodobno, putem odvjetnika Milivoja Žugića pred Općinskim sudom u Poreču dana 25. studenog 2013. godine podnosi protutužbu sa zahtjevom da mu Grad Poreč, na ime ulaganja u izgradnju poslovnog prostora, isplati 235.100,00Eura

Gradonačelnik zadužuje Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom da analizira slučaj i sagleda mogućnost sklapanja sudske nagodbe koja bi imala za cilj naplatiti naknadu za neovlašteno korištenje uz istodobno preuzimanje poslovnog prostora u posjed Grada Poreča.

Upravni odjel za upravljanje gradskom imovinom nakon provedene analize utvrđuje:

- da je u skladu sa Ugovorom o zakupu poslovnih prostorija zakupnik 15. rujna 1889. godine ishodio građevinsku dozvolu klasa: UP-I-361-03/89-01/118 za građenje, rekonstrukciju zgrade Zadružnog doma u Žbandaju u poslovni prostor-proizvodnja plastičnih masa na k.č. 2086/2, k.o. Žbandaj, izgradio objekat, te nakon toga ishodio dozvolu za uporabu. Površina objekta iznosila je 182 m²;

- da je objekt rekonstruiran 1997/1998. godine, gdje je sa ondašnjih 182 m², povećan na sadašnju površinu koja iznosi 439,94 m²;

- da je zakupnina za lokaciju Žbandaj i takvu djelatnost u trenutku sklapanja ugovora iznosila 5 DEM/m²;

- da ugovorni odnos nije usklađen sa Zakonom o zakupu poslovnog prostora (NN 91/96);

- da je Ugovor o zakupu raskinut po sili zakona dana 05. studenog 1998. godine;

- da je zakupnik u posjedu poslovnog prostora;

- da zakupnik ne plaća zakupninu.

Nadalje, sačinjena je analiza zakupnine u odnosu na vrijednost objekta, i to na način da je godišnji iznos zakupnine izračunat na temelju veličine poslovnog prostora u trenutku obračuna, s time da je za čitavo vrijeme korištenja poslovnog prostora obračunavana zakupnina koja je bila aktualna u trenutku sklapanja Ugovora o zakupu poslovnih prostorija.

Godina	Površina poslovnog prostora u m ²	Vrijednost godišnje zakupnine na temelju (5 DEM/m ²) izraženo u EUR
1989	182	oslobođen (ulaganje)
1990	182	oslobođen (ulaganje)
1991	182	5.591,04
1992	182	5.591,04
1993	182	5.591,04
1994	182	5.591,04
1995	182	5.591,04
1996	182	5.591,04
1997	182	5.591,04
1998	182	5.591,04
1999	439,94	13.514,96
2000	439,94	13.514,96
2001	439,94	13.514,96
2002	439,94	13.514,96
2003	439,94	13.514,96
2004	439,94	13.514,96
2005	439,94	13.514,96
2006	439,94	13.514,96
2007	439,94	13.514,96
2008	439,94	13.514,96
2009	439,94	13.514,96
2010	439,94	13.514,96
2011	439,94	13.514,96
2012	439,94	13.514,96
2013	439,94	13.514,96
2014	439,94	13.514,96
2015	439,94	13.514,96
2016	439,94	13.514,96
	UKUPNO ZAKUPNINA	287.997,60

vrijednost objekta
po procjeni M.
Smokovića od
23.07.2007.

235.100,00

Eur

Razlika vrijednosti
između UKUPNO
ZAKUPNINE i
VRIJEDNOSTI
OBJEKTA

52.897,60

Eur

Na temelju navedenog slobodni smo predložiti Gradonačelniku sklapanje sudske nagodbe uz sljedeće komercijalne uvjete kojom bi se regulirala u cijelosti situacija vezana uz predmetni poslovni prostor:

- (a) isplata GRADU POREČU, bez odgode, novčanog iznosa od 52.897,60 EUR u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja;
- (b) sklapanje ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora isključivo do kraja 2016. godine;
- (c) bezuvjetna predaja predmetnog poslovnog prostora u posjed GRADU POREČU nakon isteka ugovora o zakupu.

3. OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Sklapanjem nagodbe bila bi riješena sva međusobna potraživanja stranaka vezana uz predmetni poslovni prostor.

4. CILJ DONOŠENJA AKTA

Svrha donošenja ovog akta je okončanje svih postupaka koji se vode između Grada Poreča-Parenzo i Rakić Đorđa.

5. SREDSTVA POTREBNA ZA PROVOĐENJE AKTA

Za provođenje predložene Odluke, potrebna sredstava osigurana su u proračuna Grada Poreča-Parenzo za 2015.god.