

OBRAZLOŽENJE

Zaključkom Gradske skupštine Grada Zagreba KLASA: 024-01/22-03/117 od 31.3.2022. (Službeni glasnik Grada Zagreba 11/22) prihvaćeno je Izvješće o nenaplaćenim potraživanjima Grada Zagreba s naslova nejavnih davanja (zakupnine, najamnine, naknade za korištenje poslovnih i stambenih prostora, stanarine (naknade etažnog vlasnika)) i s naslova ugovora o pripremi građevinskog zemljišta, za koja su se ispunile pretpostavke za otpis.

Predmetno Izvješće sadrži popis korisnika i potraživanja Grada Zagreba s naslova zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora u imovini Grada Zagreba i s naslova ugovora o pripremi građevinskog zemljišta, za pojedinačne iznose veće od milijun kuna, kako slijedi:

a) potraživanja s naslova zakupnine/naknade za korištenje poslovnih prostora, a koji dužnici su brisani iz različitih registara bez pravnog slijednika.

Ukupan dugovni saldo za 16 korisnika iznosi 7.188.378,45 EUR/54.160.837,30 kuna (*Konverzija iz valute HRK u valutu EUR izvršena je primjenom fiksnog tečaja konverzije 1 euro = 7,53450 kuna, sukladno točki II. Odluke Vlade Republike Hrvatske o objavi uvođenja eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (NN 85/2022).*

1. HRVATSKA GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 19879745131 - potraživanje se odnosi na zakupninu i naknadu za korištenje poslovnih prostora na adresama Kralja Zvonimira 18 i Vlaška 65, za razdoblje između siječnja 1992. godine i prosinca 2013. godine, u sveukupnom iznosu od 464.839,98 EUR/3.502.336,73 kn. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba pokrenuti su postupci naplate, te je potraživanje Grada prijavljeno u stečajni postupak. Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 20 St-75/2009 od 28.07.2015. godine zaključio je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom HRVATSKA GRADNJA d.o.o. u stečaju te je dana 21.12.2016. godine rješenjem broj Tt-16/38806-1 društvo brisano iz Sudskog registra. Trgovački sud u Zagrebu brisao je i Stečajnu masu iza HRVATSKA GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za građevinarstvo, trgovinu i turizam - u stečaju dana 21.10.2019. godine rješenjem Tt-19/32788-1.

2. IZDAVAČKO TRGOVINSKO PODUZEĆE NAPRIJED, OIB: 90448409923 (kasnije NAKLADA NAPRIJED d.d. u stečaju)- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnog prostora na adresi Trg hrvatskih velikana 2, za razdoblje između siječnja 1992. godine i prosinca 2000. godine u sveukupnom iznosu od 193.184,52 EUR/1.455.548,76 kuna. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba pokrenuti su ovršni postupci od kojih su neki povodom prigovora dužnika nastavljeni u parnici. Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 12 St-189/2014 od 03.10.2016. godine zaključio je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom društvom Naklada naprijed d.d. te je društvo brisano iz sudskog registra dana 27.2.2017. godine rješenjem Tt-17/5565-1.

3. BIROCENTAR, OIB: 96443202877- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Kneza Branimira 39 i Petrinjska 14 od rujna 1994. godine do prosinca 2001. godine u sveukupnom iznosu od 143.522,74 EUR/1.081.372,08 kuna. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba pokrenuti su odgovarajući postupci. Trgovački sud u Zagrebu - Stalna služba u Karlovcu rješenjem broj St-1550/2015 od 31.5.2017. godine otvoren je i istovremeno zaključen stečajni postupak nad dužnikom BIROCENTAR d.o.o., te je dana 15.9.2017. godine rješenjem Tt-17/32067-1 društvo brisano iz sudskog registra.

4. ČAZMATRANS d.d. u stečaju, MBS: 010001075- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnog prostora na adresi Gundulićeva 38, za razdoblje od veljače 1995. godine do listopada 2001. godine u sveukupnom iznosu od 174.674,93 EUR/1.316.088,26 kuna. Poduzete su pravne radnje radi naplate potraživanja Grada Zagreba, te su ista prijavljena u stečajni postupak. Trgovački sud u Bjelovaru rješenjem br. St-42/99-884 od 23.11.2007. godine zaključio je stečajni postupak nad dužnikom ČAZMATRANS d.d., te je dana 31.3.2008. godine rješenjem Tt-08/390-1 društvo brisano iz sudskog registra.

5. ESTETIC UVEMA d.o.o., OIB: 14876662354- potraživanje se odnosi na zakupninu i naknadu za korištenje poslovnih prostora na adresama Martićeva 19, Gajeva 2/b, Ilica 36/2 i Zeleni trg 2, za razdoblje između lipnja 2006. godine i srpnja 2016. godine u sveukupnom iznosu od 230.848,90 EUR/1.739.331,03 kuna. Potraživanja Grada Zagreba su utužena te su potraživanja s naslova zakupnine/naknade za korištenje poslovnih prostora po otvaranju stečajnog postupka prijavljena u stečaj. Dana 14.2.2018. godine postalo je pravomoćno rješenje broj St-161/2015 od 10.1.2018. godine o obustavi i zaključenju stečajnog postupka nad subjektom upisa ESTETIC UVEMA d.o.o, zbog nedostatka stečajne mase za namirenje troškova postupka, te je Trgovački sud u Zagrebu dana 16.4.2018. godine brisao društvo iz sudskog registra rješenjem Tt-18/10687-1.

6. JEDNAK ELEKTRIK d.o.o., OIB: 57275910903- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Ilica 102/dv i Krajiška 14/dv za razdoblje od siječnja 1993. godine do prosinca 2003. godine u sveukupnom iznosu od 223.209,41 EUR/1.681.771,30 kuna. Potraživanja Grada Zagreba su utužena, odnosno pokrenuti su ovršni postupci radi naplate. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 7.6.2002. godine otvoren je i zaključen stečajni postupak broj: Sts-5497/01, te je rješenjem istog suda društvo brisano iz sudskog registra.
7. KAVKAZ d.o.o., OIB: 02625271016- potraživanje se odnosi na zakupninu i naknadu za korištenje poslovnog prostora na adresi Trg Republike Hrvatske 1, za razdoblje između travnja 2000. godine i srpnja 2016. godine u sveukupnom iznosu od 294.186,06 EUR/2.216.544,87 kuna. Potraživanja Grada Zagreba su utužena. Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 74 St-5274/2015 od 6.4.2016. godine otvorio je i istovremeno zaključio stečajni postupak nad dužnikom te je dana 9.8.2016. godine rješenjem Tt-16/23814-1 društvo brisano iz sudskog registra.
8. KONZALTINGPLAN RADNA ORGANIZACIJA (kasnije KONZALTING PLAN d.d.)- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnog prostora na adresi Našička 12, za razdoblje od siječnja 1992. godine do prosinca 1996. godine u sveukupnom iznosu od 223.462,39 EUR/1.683.677,37 kuna. Potraživanja Grada Zagreba su utužena, odnosno pokrenuti su ovršni postupci radi naplate, te su prijavljena u stečajni postupak. Trgovački sud u Zagrebu brisao je društvo KONZALTINGPLAN d.d.
9. NAKLADA NAPRIJED d.d., OIB: 90448409923- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Palmotićeva 30, Našička 3, Frankopanska 6, Našička 5, Trg hrvatskih velikana 2-7 i Preradovićeva 1, za razdoblje između 1993. godine i studenog 2013.godine u sveukupnom iznosu od 2.501.829,76 EUR/18.850.036,31 kuna. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba s naslova naknade za korištenje poslovnih prostora pokrenuti su ovršni postupci od kojih su neki povodom prigovora nastavljani u parnici, pokrenuti su i postupci radi iseljenja društva iz poslovnih prostora. Potraživanja prema društvu Naklada naprijed d.d. prijavljena su u stečajni postupak. Trgovački sud u Zagrebu rješenjem broj 12 St-189/2014 od 3.10.2016. godine zaključio je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom te je društvo brisano iz sudskog registra dana 27.2.2017. godine rješenjem Tt-17/5565-1.
10. NAPRIJED d.d., OIB: 56349662610- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnog prostora na adresama Našička 3 i Našička 5 za razdoblje od 1994. godine do 2003. godine u sveukupnom iznosu od 208.242,84 EUR/1.569.005,69 kuna. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba s naslova naknade za korištenje poslovnih prostora pokrenuti su ovršni postupci od kojih su neki povodom prigovora nastavljani u parnici, pokrenuti su i postupci radi iseljenja društava iz poslovnih prostora. Po službenoj dužnosti pokrenut je postupak za brisanje iz sudskog registra subjekta jer isti nije u posljednje tri godine postupio po zakonskoj obvezi da objavi svoja godišnja financijska izvješća s propisanom dokumentacijom. Rješenjem Tt-13/16508-33 Trgovačkog suda u Zagrebu od 21.7.2014. godine društvo je brisano iz sudskog registra.
11. IZRADA METALNIH DIJELOVA ZA BIKIKLE d.o.o. u stečaju (ranije PRO MOTO d.o.o.), OIB: 14817557505- potraživanje se odnosi na naknadu za korištenje poslovnih prostora na adresama Vlaška 80 i Vlaška 28 za razdoblje od lipnja 2003. godine do svibnja 2016. godine u sveukupnom iznosu od 213.837,93 EUR/1.611.161,89 kuna. Potraživanja Grada Zagreba prema društvu su utužena, odnosno pokrenuti su postupci ovrhe od kojih su pojedini po prigovoru nastavljani u parnici. Pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-134/2021-4 od 13.7.2021. godine otvoren je i istovremenom zaključen stečajni postupak, te je društvo brisano iz sudskog registra 13.8.2021. godine rješenjem Tt-1/3511-1.
12. PLAN d.d., OIB: 98580106889- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Bogovićeve 1, 2 i 4, Preradovićeva 28 i Petrinjska 7 za razdoblje između 1993. godine do veljače 2000. godine u sveukupnom iznosu od 500.166,48 EUR/3.768.504,34 kuna. Potraživanja Grada Zagreba prema društvu su utužena, te je Grad Zagreb pravomoćno odbijen sa tužbenim zahtjevima. Kako je Grad Zagreb podnio izvanredne pravne lijekove, koji su u konačnici odbijeni, opisana potraživanja Grada Zagreba u Gradsko stambeno komunalno gospodarstvu vodila su se kao aktivna. Pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Bjelovaru broj St-1223/16 od 3.1.2017.godine otvoren je i zaključen skraćeni stečajni postupak. Društvo je brisano iz sudskog registra dana 20.6.2017. godine rješenjem Tt-17/20946-1. Rješenjem od 22.11.2018. određen je nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iza stečajnog dužnika PLAN d.d. no potraživanje Grada Zagreba nije prijavljeno u stečajni postupak budući je Grad Zagreb pravomoćno odbijen sa tužbenim zahtjevima, dok o potraživanjima od 1993-12/94 nije postojala dokumentacija temeljem koje se mogla izvršiti prijava.
13. PBP-ZAGREB d.o.o. u stečaju, OIB: 41099312938- potraživanje se odnosi na naknadu za korištenje poslovnih prostora na adresama Trg bana Josipa Jelačića 3,4,5,6 i 7 za razdoblje od svibnja 1997. godine do prosinca 2010. godine u sveukupnom iznosu od 232.143,25 EUR/1.749.083,32 kuna. Potraživanja Grada Zagreba prema društvu su utužena, odnosno pokrenuti su postupci ovrhe od kojih su pojedini po prigovoru nastavljani u parnici, te su po otvaranju stečajnog postupka potraživanja Grada prijavljena u stečaj. Pravomoćnim rješenjem broj 20 St-148/2013 od 23.9.2021. godine zaključen je stečajni postupak nad dužnikom te je društvo brisano iz sudskog registra dana 2.12.2021. godine rješenjem Tt-21/51433-1.

14. PONOS d.o.o. u stečaju, OIB: 47311084338- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Medulićeva 16, 21, 24a i Preobraženska 2 za razdoblje između 1994. godine i 2012. godine u sveukupnom iznosu od 526.626,35 EUR/3.967.866,22 kuna. Radi naplate potraživanja Grada Zagreba pokrenuti su odgovarajući sudski i izvansudski postupci dok su nakon otvaranja stečajnog postupka ista prijavljena u stečaj. Pravomoćnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu - Stalna služba u Karlovcu, broj St-355/2014 od 22.3.2021. godine zaključen je stečajni postupak te je društvo brisano iz sudskog registra dana 9.6.2021. godine rješenjem Tt-21/23142-1.

15. UNIJA METALI d.d., OIB: 69617298626- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Koturaška cesta 35, 36, 37, 38, 39 i 40 za razdoblje od 1992. godine do prosinca 2000. godine u sveukupnom iznosu od 201.976,95 EUR/1.521.795,34 kuna. Potraživanja Grada Zagreba utužena su odnosno pokrenuti su ovršni postupci radi naplate potraživanja koji su po prigovoru nastavljeni u parničnim postupcima. Potraživanja Grada prijavljena su u stečajni postupak. Pravomoćnim rješenjem broj 47 St-1211/2011 od 13.11.2015. godine istovremeno je obustavljen i zaključen stečajni postupak nad dužnikom te je društvo brisano iz sudskog registra dana 22.12.2017 rješenjem Tt-17/46016-1.

16. SAVA d.d., OIB: 42618216119 potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnih prostora na adresama Rudolfa Bičanića 12, 13 i 14, Savska cesta 23a i 127, Tratinska ulica 1, 12 i 80, Krapinska 2, Ozaljska 46, Kranjčevićeva 56/Nova cesta 56 za razdoblje između 1994. godine do studenog 2002. godine u sveukupnom iznosu od 855.625,96 EUR/6.446.713,79 kuna. Poduzete su potrebne radnje radi naplate potraživanja Grada Zagreba. Stečajni postupak se vodio pod posl.br. St-282/01 i u isti je prijavljeno potraživanje Grada Zagreba. Stečajni postupak obustavljen je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-282/01 od 6.5.2010.godine.

b) potraživanja s naslova zakupnine/naknade za korištenje poslovnih prostora, a za koje nisu pokrenuti postupci prisilne naplate od strane Gradsko stambeno komunalnog gospodarstva d.o.o., te je nastupila zastara potraživanja. Ukupan dugovni saldo za dva korisnika iznosi 458.687,31 EUR/3.455.979,48 kuna.

1. JUGOVINIL SPLIT PREDSTAVNIŠTVO- potraživanje se odnosi na zakupninu poslovnog prostora na adresi Bogovićeve 4, za razdoblje od 1993. godine do 2000. godine u sveukupnom iznosu od 163.904,96 EUR/1.234.941,91 kuna. Potraživanje je u zastari. Stečaj poduzeća proglašen je 1990. godine. Pravni slijednik Jugovinila je Adriachem d.d.. Trgovački sud u Splitu riješio je da se u sudski registar upisuje brisanje subjekta upisa Adriachem dioničko društvo za proizvodnju i preradu plastičnih masa "u stečaju" OIB 16921532261, budući da je stečajni sudac 9. studenoga 2015. godine dostavio sudskom registru pravomoćno rješenje broj St-739/2011 od 14. rujna 2015. godine o zaključenju stečajnog postupka nad subjektom.

2. BENZ d.o.o., OIB: 05262930577- potraživanje se odnosi na zakupninu i naknadu za korištenje poslovnih prostora na adresi Ilica 17 i Bogovićeve 9 u razdoblju između 2001. godine i 2016. godine u sveukupnom iznosu od 294.782,35 EUR/2.221.037,57 kuna. Predmetno potraživanje je u zastari.

Potraživanje za šest poslovnih prostora na adresi Ilica 17 s naslova zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora iznosi sveukupno 56.393,40 EUR/ 424.896,07 kuna i odnosi se na razdoblje između listopada 2006. i travnja 2010. godine

Poslovni prostori na adresi Ilica 17 temeljem rješenja Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove KLASA UP/I-942-01/97-02/706 od 9.1.2002. (pravomoćno 2.1.2003.g.) vraćeni su u vlasništvo fizičkim osobama u 1/3 dijela, dok je Republika Hrvatska utvrđena vlasnicom preostalih 2/3 dijela poslovnih prostora rješenjem KLASA: UP/I-942-02//2005-013/57 od 22.2.2010.godine (pravomoćno 26.4.2010.g.) koje je ispravljeno rješenjem KLASA: UP/I-942-02/2005-013/57 od 30.5.2016. godine (pravomoćno 22.6.2016.g.).

Potraživanje za četiri poslovnih prostora na adresi Bogovićeve 9 s naslova zakupnine i naknade za korištenje poslovnih prostora iznosi sveukupno 238.388,95 EUR/ 1.796.141,50 kuna i odnosi se na razdoblje između srpnja 2001. godine i veljače 2016. godine

Poslovni prostori na adresi Bogovićeve 9 temeljem djelomičnog rješenja Gradskog ureda za opću upravu i imovinsko-pravne poslove KLASA: UP/I-942-01/03-01/133 od 20.10.2005. godine (pravomoćno 31.12.2005.g.) vraćeni su u vlasništvo fizičkim osobama u 566/1000 dijela, dok je Republika Hrvatska utvrđena vlasnicom 217/1000 dijela. Rješenjem KLASA: UP/I-942-02/15-013/14 od 4.12.2015. godine (pravomoćno 5.2.2016.g.) Republika Hrvatska utvrđena je vlasnicom preostalih 217/1000 dijela poslovnih prostora

Grad Zagreb pokrenuo je postupak radi naplate potraživanja s naslova naknade za korištenje poslovnih prostora na adresi Bogovićeve 9, Zagreb prema društvu Benz d.o.o. za razdoblje od 2001. godine do 2005. godine u iznosu od 117.269,84€/883.568,30 kuna. Pravomoćnom presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ps-595/03 od 29.1.2013.godine odbijen je tužbeni zahtjev Grada Zagreba protiv društva Benz d.o.o. radi isplate naknade za korištenje poslovnog prostora na adresi Bogovićeve 9. Iz obrazloženja citirane presude, potvrđene presudom Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj: 18 Gž-2357/13-2 proizlazi da Sud nalazi da je tužitelj Grad Zagreb bio aktivno legitimiran upravljati poslovnim prostorom i ubirati zakupninu u razdoblju dok poslovni prostor nije bio vraćen bivšim vlasnicima pa time i zahtijevati od tuženika naknadu štete zbog izmakle koristi koju bi ostvario davanjem u zakup poslovnog prostora. Međutim, Sud smatra da nije dovoljna samo apstraktna i ničim dokazana mogućnost ostvarenja dobiti nego je bilo potrebno poduzeti radnje radi davanja poslovnog prostora u zakup: ulaganje u uređenje poslovnog prostora, raspisivanje natječaja. Sud smatra da nisu dokazane pretpostavke potrebne za zahtjev kojim se traži izmakla dobit te je stoga odbio tužbeni zahtjev.

c) potraživanje s naslova ugovora o pripremi građevinskog zemljišta u iznosu od 313.944,83 EUR/2.365.417,38 kuna, a koji dužnik je brisan iz sudskog registra

MEĐIMURJE VISOKOGRADNJA D.D. u stečaju- predmetno potraživanje u sveukupnom iznosu od 313.944,83 EUR/2.365.417,38 kuna proizlazi iz ugovora „Utanačenje“ reg.br. 1140-124/1046 registriran 23.11.1992. i anexa „Utanačenje“ br. 140-124/1046 reg.br.140-124/304 registriran 24.5.1993.g., ugovora reg.br. 487/95 od 17.7.1995.g. o potraživanju za manje preuzetu kvadraturu stanova, V. aneksa ugovora o kupnji zamjenskih stanova reg.br. 617/96 od 15.7.1996.g. raskid ugovora za kupnju stanova u objektu Ravnice K6-2 i Ravnice K6-3, ugovora reg.br. 75-113/459-97 od 13.6.1997.g. za potraživanje za plaćene, a ne preuzete garaže u objektima K6-1 i K6-2 Ravnice i ugovora reg.br. 13/99-III od 8.5.1999.g. za potraživanja za pripremu građevinskog zemljišta za stanove i spremišta izgrađene mimo socijalnog programa Borovje K3-2a.

Potraživanje Grada Zagreba prijavljeno je u stečajni postupak. U tijeku stečajnog postupka i postupka u odnosu na Stečajnu masu namireni su različiti vjerovnici, radnici i neznatan dio tražbina vjerovnika I višeg isplatnog reda dok tražbina Grada Zagreba kao tražbina II isplatnog reda nije namirena.

Trgovački sud u Varaždinu brisao je Stečajnu masu iza MEĐIMURJE VISOKOGRADNJA dioničko društvo za graditeljstvo u stečaju dana 26.1.2021. godine rješenjem Tt-20/7102-4.

Osnova za otpis i rasknjiženje gore navedenih potraživanja Grada Zagreba temelji se na sljedećim zakonskim propisima:

- članku 229. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 8/15, 29/18, 126/21, dalje u tekstu: ZOO) kojim je propisano da tražbina s naslova zakupnine, bilo da je određeno da se plaća povremeno, bilo u jednom ukupnom iznosu, zastarijeva za tri godine
- članku 225. ZOO-a kojim je propisano da tražbina s naslova stečenog bez osnove (naknada za korištenje stambenih prostora) zastarijeva za pet godina ako zakonom nije određen neki drugi rok zastare
- članku 214. ZOO-a kojim je propisano da zastarom prestaje pravo zahtijevati ispunjenje obveze
- članku 32. Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja (Narodne novine 52/13 i 94/14, dalje u tekstu: Uredba) kojim je propisano da će nadležno tijelo po službenoj dužnosti otpisati potraživanje prema dužniku fizičkoj i pravnoj osobi ukoliko nastupi zastara potraživanja, u skladu sa zakonskim propisima.
- članku 27. Uredbe kojim je propisano da nadležno tijelo otpisuje potraživanje prema dužniku pravnoj osobi koje se ne može naplatiti u stečajnom postupku, na temelju pravomoćnog rješenja o zaključenju stečajnog postupka nad pravnom osobom ili u postupku likvidacije na temelju pravomoćnog rješenja o brisanju pravne osobe iz sudskog registra

S obzirom na činjenicu da su sva potraživanja koja su bila predmet Izvješća i koja su predmet ovog Zaključka kako nenaplaćena, tako zbog nastupa zastare ili prestanka postojanja pravnih osoba, odnosno brisanja istih iz sudskog registra, i nenaplativa, pozivom na naprijed citirane zakonske odredbe predlaže se donijeti zaključak kao u priloženom tekstu.