

VLADA REPUBLIKE HRVATSKE

Zagreb, 2. travnja 2020.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predlagatelj:** | Ministarstvo državne imovine |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| **Predmet:** | Prijedlog odluke o rješavanju spora s društvom Arena Hospitality Group d.d. te iskazivanju namjere o prodaji nekretnine k.č.br. 2160/8 ZGR., zk.ul.br. 2327, k.o. Pula |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

PRIJEDLOG

Na temelju članka 8. i članka 31. stavka 2. Zakona o Vladi Republike Hrvatske (Narodne novine, br. 150/11, 119/14 i 93/16, 116/18), Vlada Republike Hrvatske je na \_\_. sjednici održanoj \_\_. ožujka 2020. godine donijela

**O D L U K U**

**o rješavanju spora s društvom Arena Hospitality Group d.d. te iskazivanju namjere o prodaji nekretnine k.č.br. 2160/8 ZGR., zk.ul.br 2327, k.o. Pula**

**I.**

U svrhu rješavanja spora koji se tiče korištenja nekretnina k.č.br. 2160/8 ZGR., zk.ul.br. 2327, k.o. Pula, u vlasništvu Republike Hrvatske, Vlada Republike Hrvatske suglasna je da Županijsko državno odvjetništvo u Puli sklopi nagodbu s društvom Arena Hospitality Group d.d., iz Pule, a kojom će se navedeno društvo obvezati na plaćanje naknade za korištenje nekretnine k.č.br. 2160/8, zk.ul.br. 2327, k.o. Pula za razdoblje od siječnja 2014. godine do siječnja 2019. godine, u iznosu od 2.178.600,00 kuna godišnje, sa zakonskim zateznim kamatama koje se određuju za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatim za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena i to:

- na iznos od 2.178.600,00 kuna tekućih od siječnja 2015. godine pa do isplate

- na iznos od 2.178.600,00 kuna tekućih od siječnja 2016. godine pa do isplate

- na iznos od 2.178.600,00 kuna tekućih od siječnja 2017. godine pa do isplate

- na iznos od 2.178.600,00 kuna tekućih od siječnja 2018. godine pa do isplate

- na iznos od 2.178.600,00 kuna tekućih od siječnja 2019. godine pa do isplate

te kojom se povlači dio tužbenog zahtjeva za predaju u posjed predmetne nekretnine, a sve u svrhu okončanja postupka broj: P-DO-8/2019.

**II.**

Vlada Republike Hrvatske iskazuje namjeru da se nekretnina k.č.br. 2160/8 ZGR., zk.ul.br. 2327, k.o. Pula, proda društvu Arena Hospitality Group d.d. po cijeni od 36.543.000,00 kuna, nakon što se sklopi nagodba iz točke I. ove Odluke, te nakon što društvo Arena Hospitality Group d.d. plati ukupni iznos iz prethodno sklopljene nagodbe iz točke I. ove Odluke u postupku broja: P-DO-8/2019, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, kao i iznos naknade za korištenje predmetne nekretnine u iznosu od 2.192.580,00 kuna za 2019. godinu, sa zakonskim zateznim kamatama koje se određuju za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a koje teku od siječnja 2020. godine pa do isplate, kao i iznos od 182.715,00 kuna mjesečno za svaki mjesec korištenja od siječnja 2020. godine nadalje do dana sklapanja ugovora o kupoprodaji, uvećano za zakonske zatezne kamate koje se određuju za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatim za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, a koje teku od 15. dana u mjesecu za svaki mjesec korištenja do isplate.

**III.**

Ovlašćuje se Ministarstvo državne imovine na provedbu postupka prodaje nekretnine k.č.br. 2160/8 ZGR., zk.ul.br. 2327, k.o. Pula, društvu Arena Hospitality Group d.d.

**IV.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA:

URBROJ:

\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_ ožujak 2020. PREDSJEDNIK

mr. sc. Andrej Plenković

**Obrazloženje:**

Nekretnina  hotela Riviera, upisana je u zk. ul. 2327, k.o. Pula, kao vlasništvo RH, a koje vlasništvo je stečeno na temelju Uredbe o preuzimanju sredstava SSNO i JNA na teritoriju RH („Narodne novine“ broj 52/1991).

Predmetna nekretnina je procijenjena 2009. godine na 34.866.022,00 kn (po vještaku naručenom od Arena Hospitality Group d.d.), a 2018. godine na 35.900.00.00 kn (po vještaku naručenom od Ministarstva državne imovine) međutim, Služba za tehničke poslove Ministarstva državne imovine je isti nalaz revidirala te je vrijednost predmetne nekretnine utvrđena u visini od 36.310.000,00 kn. Nakon iznesenog prijedloga nagodbe, a zbog proteka vremena zatraženo je ponovno očitovanje o vrijednosti nekretnine, slijedom čega se društvo Vještak d.o.o. očitovalo o vrijednosti na dan 26. veljače 2020. godine, a ista vrijednost sukladno novom nalazu i mišljenju vještaka te očitovanju Službe za tehničke poslove Ministarstva državne imovine iznosi 36.543.000,00 kn. Također, vrijednost naknade za korištenje sukladno novom nalazu i mišljenju iznosi 2.192.580,00 kuna godišnje, odnosno 182.715,00 kuna mjesečno.

Arena Hospitality Group d.d. je u dugogodišnjem posjedu predmetne nekretnine, iako prilikom pretvorbe navedena nekretnina nije procijenjena u temeljni kapital  Arenaturista d.d. (prednika Arena Hospitality Group d.d.) te korisnik nema pravne osnove za korištenje iste. Trgovačko društvo Arena Hospitality Group d.d. je u travnju 2018. godine podnijelo zahtjev za otkup predmetne nekretnine.

Ministarstvo državne imovine je u više navrata pozivalo Arenu Hospitality Group d.d. da podmiri naknadu za korištenje predmetne nekretnine, međutim, ispostavljeni računi vraćani su ovome Ministarstvu, uz napomenu kako isto društvo ima pravo držati nekretninu u posjedu zbog izvršenih ulaganja u istu.

Slijedom navedenog, protiv trgovačkog društva Arena Hospitality Group d.d. je pokrenut parnični postupak radi naplate naknade za korištenje i iseljenja iz prostora. Republika Hrvatska podnesenom tužbom od 26. ožujka 2019. godine potražuje iznos od 2.178.600.00 kn godišnje kao naknadu za korištenje nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, i to za posljednjih 5 godina (ukupno 10.893.000,00 kuna).

Na prvom ročištu u parnici P-DO-8/2019 pred Trgovačkim sudom u Pazinu, održanom 21. siječnja 2020. godine, tuženik Arena Hospitality Group d.d. iznio je prijedlog nagodbe prema kojoj bi oni pristali platiti iznos tražene naknade za posljednjih pet godina, ukoliko im se ista nekretnina proda po procijenjenoj vrijednosti od 35.900.000,00 kn.

Sklapanjem nagodbe riješio bi se sudski spor, koji bi prema svemu sudeći mogao biti dugog trajanja, posebice uzimajući u obzir činjenicu da se Republika Hrvatska kao vlasnik izlaže mogućnosti da društvo Arena Hospitality Group d.d. potražuje naknadu u visini izvršenih ulaganja. Naime, parnični postupci u navedenom slučaju traju iznimno dugo prije nego se donese pravomoćna odluka s obzirom da je u istima potrebno izvršiti vještačenja te je neizvjestan postupak gleda visine iznosa stečenog bez osnova koji bi u konačnici bio dosuđen u korist Republike Hrvatske, te je iz tog razloga, a radi sprečavanja dugotrajnog parničnog postupka oportuno sklapanje nagodbe u predmetnoj parnici. Nadalje, sklapanjem nagodbe bila bi podmirena naknada za korištenje predmetne nekretnine za utuženo razdoblje od siječnja 2014. godine do siječnja 2019. godine, u iznosu od 2.178.600,00 kn godišnje, sa zakonskim zateznim kamatama, a za 2019. godinu i razmjerni dio 2020. godine odnosno do sklapanja Ugovora o kupoprodaji, u visini od 2.192.580,00 kuna sa zakonskim zateznim kamatama dok bi Republika Hrvatska zauzvrat povukla dio tužbenog zahtjeva kojim se od trgovačkog društva traži povrat predmetne nekretnine u posjed.

Sukladno članku 33. stavku 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15), koji se primjenjuje jer je neposredni posjednik još u travnju 2018. godine podnio zahtjev za kupnjom nekretnine, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. ovoga Zakona koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Republikom Hrvatskom, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Republici Hrvatskoj, pod uvjetima i u postupku propisanim ovim Zakonom i u skladu s uredbom koju će donijeti Vlada Republike Hrvatske, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će sastaviti Ministarstvo državne imovine i koji će se javno objaviti.

Nadalje, člankom 2. Uredbe o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske ( „Narodne novine“ broj 137/2012) koja je donesena na temelju citiranog Zakona, određeno je kako se poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske može prodati sadašnjem zakupniku ili *sadašnjem korisniku* u smislu članka 33. stavaka 1. i 2. Zakona, te izuzetno zakupniku u smislu stavka 7. istoga članka, ali samo pod uvjetima i na način propisan glavom V. Zakona (Kupoprodaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, županija, Grada Zagreba, gradova i općina) i ovom Uredbom, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Člankom 41. stavkom 1. alineja 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom ( Narodne novine“ broj: 52/18), određeno je kako se nekretninama može raspolagati neposrednom pogodbom uz naknadu utvrđenu odlukom o raspolaganju sukladno članku 37. ovoga Zakona, između ostalog i u slučajevima kad je riječ o osobi koja je u neprekinutom mirnom posjedu nekretnine duže od pet godina, uz uvjet da redovito podmiruje dospjele obveze. Sklapanjem nagodbe kojom će se trgovačko društvo Arena Hospitality Group d.d. obvezati na plaćanje svih utuženih potraživanja sa osnove naknade za korištenje, te potraživanja za 2019. godinu s iste osnove i razmjernog dijela za 2020. godinu ( do sklapanja ugovora o kupoprodaji) trgovačko društvo u trenutku isplate navedenog potraživanja ispunjavat će uvjet za iz članka 41. stavak 1. alineja 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom.

Slijedom navedenog, nakon podmirenja svih obveza s osnova korištenja predmetne nekretnine, ostvareni su uvjeti da se pokrene postupak donošenja Odluke Vlade Republike Hrvatske radi prodaje predmetne nekretnine po cijeni od 36.543.000,00 kune.