



REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN

www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

Gradonačelnik

KLASA: 372-02/23-01/4

URBROJ: 2186-1-04/1-23-2

Varaždin, 8. prosinca 2023. godine

2186-1-04/1-23-2

Primljeno:	21.12.2023.
Klasifikacijska oznaka	Org. J.d.
Uredžbeni broj	2186-1-04/1-23-2

**GRADSKO VIJEĆE
GRADA VARAŽDINA**

PREDMET: PRIJEDLOG ODLUKE O UREĐENJU ODNOSA S TRGOVAČKIM DRUŠTVOM EKOS HOLDING D.O.O. U VEZI ULAGANJA IZVRŠENIH U POSLOVNI PROSTOR U VARAŽDINU, TRG KRALJA TOMISLAVA 2

Sukladno članku 69. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 – pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradskom vijeću Grada Varaždina dostavlja se **Prijedlog odluke o uređenju odnosa s trgovačkim društvom EKOS HOLDING d.o.o. u vezi ulaganja izvršenih u poslovni prostor u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2.**

Predlaže se Gradskom vijeću Grada Varaždina da navedeni Prijedlog odluke razmotri i prihvati u predloženom tekstu.

Obrazloženja će prema potrebi davati: dr.sc. NEVEN BOSILJ, gradonačelnik Grada Varaždina, MIROSLAV MARKOVIĆ, mag.inf., zamjenik gradonačelnika Grada Varaždina i VLADO PODBREŽNIČKI, privremeni pročelnik Upravnog odjela za gradnju i komunalno gospodarstvo Grada Varaždina.

Prilog: Prijedlog odluke.





REPUBLIKA HRVATSKA
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA



GRAD VARAŽDIN
www.varazdin.hr · e-mail: varazdin@varazdin.hr

GRADSKO VIJEĆE

KLASA:372-02/23-01/4

URBROJ: 2186-1-05-01/2-23-1

Varaždin, 8. studenog 2023. godine

PRIJEDLOG

Na temelju članka 35. stavka 2. i članka 38. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), članka XII. Ugovora o zakupu poslovne prostorije od 8. travnja 2008. godine (Klasa: 372-01/06-01/8, Urbroj: 2186-01-01-07-3), u vezi sa člankom 27. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/98 i 6/01) te članka 45. Statuta Grada Varaždina („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 3/18, 2/20, 2/21 i 4/21 - pročišćeni tekst, 13/22 i 10/23), Gradsko vijeće Grada Varaždina, na ___ sjednici održanoj dana ___ 2023. godine, donosi sljedeću

ODLUKU

o uređenju odnosa s trgovačkim društvom EKOS HOLDING d.o.o. u vezi ulaganja izvršenih u poslovni prostor u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2

Članak 1.

- (1) Dana 8. travnja 2008. godine sklopljen je između MATICE HRVATSKE, REPUBLIKE HRVATSKE i GRADA VARAŽDINA, kao zakupodavca (s jedne strane) i trgovačkog društva EKOS HOLDING d.o.o., Varaždin, Vladimira Nazora 2, OIB: 95623561225 (dalje u tekstu: „EKOS HOLDING d.o.o.“), kao zakupnika (s druge strane), Ugovor o zakupu poslovne prostorije (Klasa: 372-01/06-01/8, Urbroj: 2186-01-01-07-3) koji je potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika Melanije Duić iz Varaždina, Franjevački trg 17, pod posl. br. OV-10787/08 dana 30. svibnja 2008. godine (dalje u tekstu: „**Ugovor o zakupu**“).
- (2) Predmet zakupa bio je ulični poslovni prostor u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2, i to poslovni prostor u prizemlju površine 357,88 m², na katu površine 74,94 m² i u podrumskom dijelu površine 113,59 m², odnosno sveukupno površine 546,41 m², koji poslovni prostor po uspostavi etažnog vlasništva na predmetnoj nekretnini predstavlja:
 - 3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – u naravi prizemlje: hodnik 1 sa 18,93 m², WC 1 - M sa 6,57 m², WC 1 - Ž sa 9,18 m², sala sa 173,44 m², ulaz u podrum sa 4,61 m², spremište 1 sa 4,08 m², kuhinja 1 sa 30,05 m², ispod stubišta sa 5,29 m², praona sa 5,37 m², WC 2 - M sa 1,78 m², WC 3 - M sa 0,93

m², WC 2 - Ž sa 1,31 m², sanitarni čvor sa 3,93 m², hodnik 2 sa 12,18 m², kuhinja 2 sa 53,26 m², ostava sa 5,79 m², kuhinjski pretprostor sa 14,08 m², spremište 2 sa 7,10 m², ukupno 357,88 m², prvi kat: ventilacijsko postrojenje sa 29,82 m², stubište sa 5,80 m², hodnik sa 7,85 m², ženska garderoba sa 16,35 m², muška garderoba sa 6,91 m², soba šefa kuhinje sa 8,21 m², ukupno 74,94 m², podrum: stubište sa 3,57 m², pretprostor sa 8,14 m², spremište 1 sa 11,83 m², spremište 2 sa 14,21 m², hodnik sa 11,63 m², spremište 3 sa 5,84 m², kotlovnica sa 39,49 m², spremište na naftu sa 18,88 m², ukupno 113,59 m², sveukupne površine 546,41 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine zemljišnoknjižne oznake čk.br. 1463/1, Trg kralja Tomislava od ukupno 1.508 m², upisane u zk.ul. 14059 k.o. VARAŽDIN

u suvlasništvu MATICE HRVATSKE u 2/4 dijela, REPUBLIKE HRVATSKE u ¼ dijela i GRADA VARAŽDINA u ¼ dijela (dalje u tekstu: „**Poslovni prostor**“).

- (3) Ugovorom o zakupu svi su suvlasnici (zakupodavci) suglasno opunomoćili GRAD VARAŽDIN za obavljanje svih poslova koji su vezani uz izvršavanje predmetnog ugovora, i to za razdoblje od njegova sklapanja pa do trenutka kada će Poslovni prostor pripasti u vlasništvo jednom zakupodavcu po razvrgnuću suvlasništva (članak III. Ugovora o zakupu).

Članak 2.

- (1) U skladu s Ugovorom o zakupu, EKOS HOLDING je, kao zakupnik, bio ovlašten izvoditi radove na uređenju Poslovnog prostora pod pretpostavkom da, između ostalog, prethodno od GRADA VARAŽDINA, kao ovlaštenog zakupodavca, ishodi pisanu suglasnost za izvođenje planiranih građevinskih radova (članak X. Ugovora o zakupu).
- (2) Po dovršetku radova na uređenju Poslovnog prostora, ugovorne strane su bile dužne izvršiti obračun ulaganja te ista priznati zakupniku u skladu sa čl. 13. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 5/1998 i 6/2001) te o tome sklopiti aneks Ugovoru o zakupu (čl. XI. st. 1. Ugovora o zakupu).

Članak 3.

- (1) Na temelju Suglasnosti GRADA VARAŽDINA za izvođenje radova na Poslovnom prostoru od 13. lipnja 2008. godine (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-08-2), zakupnik je izveo radove i izvršio ulaganja u Poslovni prostor koja su mu Obračunom priznavanja ulaganja u poslovni prostor (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-10-12), sačinjenim od strane GRADA VARAŽDINA dana 28. travnja 2010. godine, priznata u ukupnom iznosu od 1.679.812,99 HRK (sa PDV-om), odnosno u iznosu od 1.376.895,91 HRK (bez PDV-a), a koji iznos danas odgovara protuvrijednosti od 182.745,49 EUR (obračunato temeljem fiksnog tečaja konverzije 7,53450 HRK za 1 EUR).
- (2) Člankom XII. Ugovora o zakupu ugovoreno da će se povrat svih ulaganja izvršenih od strane EKOS HOLDING d.o.o., kao zakupnika, a koja bi ulaganja bila utvrđena i priznata od strane GRADA VARAŽDINA, provesti na način da se za to ulaganje izvrši prijeboj (kompenzacija) s mjesečnom zakupninom koju je EKOS HOLDING d.o.o. temeljem istog ugovora bio dužan plaćati GRADU VARAŽDINU.
- (3) Zakupnina koju je EKOS HOLDING d.o.o. u skladu s Ugovorom o zakupu bio dužan plaćati GRADU VARAŽDINU ugovorena je u iznosu od 800,00 EUR mjesečno te se

počela naplaćivati od 1. prosinca 2008. godine tako da zaključno s danom 30. rujna 2023. godine ukupni dospjeli iznos zakupnine na koju bi GRAD VARAŽDIN temeljem Ugovora o zakupu imao pravo iznosi 140.693,98 EUR.

Članak 4.

- (1) Ovom se Odlukom ovlašćuje gradonačelnika da ispuni obveze koje je GRAD VARAŽDIN preuzeo čl. XII. Ugovora o zakupu, odnosno da sklapanjem aneksa tom ugovoru uredi odnose između GRADA VARAŽDINA i EKOS HOLDING d.o.o. na način da se neto iznos već priznatih ulaganja navedenog zakupnika u Poslovni prostor, tj. iznos od 182.745,49 EUR iz čl. 3. st. 1. ove Odluke, prebije (kompenzira) s iznosom ukupno dospjele zakupnine koju je EKOS HOLDING d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu bio dužan platiti GRADU VARAŽDINU zaključno do 30. rujna 2023. godine, tj. iznosom od 140.693,98 EUR z čl. 3. st. 3. ove Odluke.
- (2) Razlika koja preostane nakon izvršenog prijebaja, tj. preostali iznos nepodmirenih ulaganja zakupnika, podmirit će se na način kako je to predviđeno čl. XII. Ugovora o zakupu, odnosno na način da će se isti prebijati (kompenzirati) s budućom mjesečnom zakupninom na koju GRAD VARAŽDIN ima pravo sukladno Ugovoru o zakupu, na kraju svake poslovne godine, bez potrebe da se za takav (budući) prijebaj donosi nova odluka Gradskog vijeća ili sklapa novi aneks Ugovoru o zakupu (jednostrani prijebaj).

Članak 5.

- (1) Ova se Odluka na odgovarajući način odnosi i na pravne slijednike EKOS HOLDING-a, nastale podjelom navedenog trgovačkog društva upisanom u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu dana 10. listopada 2023. godine, Rješenjem donesenim pod posl. br. Tt-23/4040.
- (2) Daje se ovlaštenje gradonačelniku Grada Varaždina za potpis aneksa Ugovoru o zakupu iz čl. 4. st. 1. ove Odluke.

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u „Službenom vjesniku Grada Varaždina“.

**PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Lovro Lukavečki, mag.pol.**

O b r a z l o ž e n j e

uz Prijedlog odluke o uređenju odnosa s trgovačkim društvom EKOS HOLDING d.o.o. u vezi ulaganja izvršenih u poslovni prostor u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2

I. PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE ODLUKE

Pravni temelj za donošenje ove Odluke sadržan je u čl. 35. st. 8., u vezi sa st. 2. istog članka Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) koji propisuje da će se na pravo vlasništva jedinica lokalne samouprave na odgovarajući način primjenjivati pravila o vlasništvu Republike Hrvatske, a da Republika Hrvatska i druge pravne osobe javnog prava koje su nositelji prava vlasništva imaju kao vlasnici u pravnim odnosima jednak položaj kao i privatni vlasnici, osim ako zakonom nije što drugo određeno. Nastavno na navedeno, čl. 38. st. 2. istog zakona uređeno je kako se izvršava pravo vlasništva glede stvari u suvlasništvu i propisano da se troškovi i tereti koji opterećuju cijelu stvar (u suvlasništvu), dijele među sve suvlasnike razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, osim ako se suvlasnici ne sporazumiju drukčije. U ovom konkretnom slučaju, drugačiji sporazum o snošenju (povratu) ulaganja koje je u Poslovni prostor u suvlasništvu REPUBLIKE HRVATSKE, MATICE HRVATSKE i GRADA VARAŽDINA izvršilo trgovačko društvo EKOS HOLDING d.o.o., kao zakupnik, nalazi se u čl. XII. Ugovora o zakupu kojeg su ugovorne strane sklopile još 2008. godine. Citiranim člankom Ugovora o zakupu ugovoreno je da će se povrat svih ulaganja izvršenih u Poslovni prostor od strane EKOS HOLDING d.o.o., a koja bi ulaganja bila utvrđena i priznata od strane GRADA VARAŽDINA, provesti na način da se za iznos tih ulaganja izvrši prijeboj (kompenzacija) s mjesečnom zakupninom koju je EKOS HOLDING d.o.o. temeljem tog ugovora dužan plaćati GRADU VARAŽDINU (dakle, ne i sa zakupninom na koju imaju pravo ostali suvlasnici), sve sukladno čl. 27. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/98 i 6/01), koja je bila mjerodavna u vrijeme sklapanja predmetnog ugovora. Prema čl. 27. citirane Odluke, a koji članak, u bitnome, odgovara čl. 28. trenutno važeće Odluke o zakupu i korištenju poslovnih prostora („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 2/2012, 4/2014 i 1/2016), propisano je da se vlastita ulaganja zakupnika u uređenje ili rekonstrukciju zakupljenog poslovnog prostora istome priznaju kroz plaćanje najmanje 50% smanjenje zakupnine sve do isteka povrata ulaganja.

II. OCJENA STANJA, OSNOVNA PITANJA KOJA SE TREBAJU UREDITI I SVRHA KOJA SE ŽELI POSTIĆI DONOŠENJEM OVE ODLUKE

MATICA HRVATSKA, REPUBLIKA HRVATSKE i GRAD VARAŽDIN suvlasnici su Poslovnog prostora u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2, ukupne površine od 546,41 m², koji se nalazi na nekretnini zemljišnoknjižne oznake čk.br. 1463/1, upisanoj u zk.ul. 14059 k.o. VARAŽDIN, i to MATICA HRVATSKA u 2/4 dijela, REPUBLIKA HRVATSKA u 1/4 dijela i GRAD VARAŽDIN u 1/4 dijela. Sva tri navedena suvlasnika, kao zakupodavci, sklopili su dana 8. travnja 2008. godine s trgovačkim društvom EKOS HOLDING d.o.o., kao zakupnikom, Ugovor o zakupu kojim su zakupodavci dali, a zakupnik primio u zakup navedeni Poslovni prostor pod uvjetima detaljnije propisanim sklopljenim ugovorom.

Ugovorom o zakupu posebno je regulirano pitanje ulaganja, tj. izvođenja građevinskih radova na Poslovnom povratu od strane zakupnika, kao i način na koji će ta ulaganja istome biti vraćena.

Tako je, sukladno članku X. Ugovora o zakupu, EKOS HOLDING d.o.o. bio ovlašten izvoditi radove na uređenju Poslovnog prostora samo ako prethodno ishodi pisanu suglasnost GRADA VARAŽDINA za izvođenje planiranih građevinskih radova. Navedenu je suglasnost GRAD VARAŽDIN izdao zakupniku dana 13. lipnja 2008. godine (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-08-2). Nadalje, člankom XI. Ugovora o zakupu, ugovoreno je će se po dovršetku radova na uređenju predmetnog Poslovnog prostora izvršiti obračun ulaganja i izračun priznatih ulaganja zakupnika, u skladu sa čl. 13. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ broj 5/98 i 6/01), i o tome sklopiti aneks Ugovora o zakupu. GRAD VARAŽDIN je na prethodno opisani način, i to temeljem Obračuna od 28. travnja 2010. godine (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-10-12), priznao ulaganje zakupnika u visini od 1.679.812,99 HRK (s PDV-om).

Grad Varaždin angažirao je stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije, devizno poslovanje i vanjsku trgovinu, dipl. oec. Mariju Hrešč, da provede (financijsku) analizu poslovnog odnosa Grada Varaždina i EKOS HOLDING-a nastalog temeljem Ugovora o zakupu i utvrdi način zatvaranja međusobnih obveza, kao i pitanje plaćanja PDV-a s obzirom na to da potraživanje EKOS HOLDING-a na ime izvršenog ulaganja uključuje i PDV obračunat po tada važećoj stopi, a da se Grad Varaždin u sustavu PDV-a nalazi i na zakupninu obračunava PDV tek od 01.01.2014.god. Izrađenim Financijskim Nalazom utvrđeno je da EKOS HOLDING za priznata ulaganja nije izdao račun niti iskazao obvezu PDV-a koja je nastala još u travnju 2010.god. te da je navedena porezna obveza u trenutku sklapanja ovog Aneksa zastarjela, slijedom čega, sukladno Financijskom Nalazu, EKOS HOLDING ima pravo na prijeboj samo neto iznosa priznatih ulaganja, tj. iznosa od 1.376.895,91 HRK (slovima: jedan milijun tristo sedamdeset i šest tisuća osamsto devedeset i pet kuna i devedeset i jednu lipu), što obračunato temeljem fiksnog tečaja konverzije (7,53450 HRK za 1 EUR), odgovara protuvrijednosti od 182.745,49 EUR (slovima: sto osamdeset i dvije tisuće sedamsto četrdeset i pet eura i četrdeset i devet centi).

Člankom XII. Ugovora o zakupu ugovoreno je da će se povrat priznatih ulaganja izvršenih od strane EKOS HOLDING d.o.o., kao zakupnika, koja bi ulaganja bila utvrđena i priznata od strane GRADA VARAŽDINA na način opisan iznad, provesti na način da se to (priznato) ulaganje prebija (kompenzira) s mjesečnom zakupninom koju je temeljem Ugovora o zakupu zakupnik bio dužan plaćati GRADU VARAŽDINU, a koja je zakupnina ugovorena u iznosu od 800,00 EUR mjesečno te se počela naplaćivati od 1. prosinca 2008. godine kada je Poslovni prostor stavljen u funkciju i kavana koja je tamo smještena počela s radom. Financijskim Nalazom angažirane vještakinje potvrđeno je da iznos zakupnine na koji Grad Varaždin ima pravo prema EKOS HOLDING-u, zaključno s danom 30. rujna 2023. godine, iznosi 140.693,98 EUR (slovima: sto četrdeset tisuća šesto devedeset i tri eura i devedeset i osam centi).

S obzirom na to da se EKOS HOLDING d.o.o. u nekoliko navrata obraćao GRADU VARAŽDINU sa zahtjevom da isti pristupi sklapanju aneksa Ugovoru o zakupu kojim bi se odnosi između ugovornih strana regulirali na način kako je to osnovnim ugovorom predviđeno,

odnosno da se sporazumno izvrši prijeboj (do trenutka sklapanja aneksa) dospjelog potraživanja GRADA VARAŽDINA po osnovi zakupnine s potraživanjem zakupnika po osnovi ulaganja u Poslovni prostor, te da je svaki pokušaj GRADA VARAŽDINA da sa ostala dva suvlasnika (REPUBLIKOM HRVATSKOM i MATICOM HRVATSKOM) redefinira obveze preuzete Ugovorom o zakupu i postigne drugačiji dogovor u pogledu povrata priznatog ulaganja zakupnika (primarno, na način da svaki od suvlasnika participira u povratu predmetnih ulaganja razmjerno svom suvlasničkom dijelu) ostao bezuspješan, prijedlog je da se ovom Odlukom urede odnosi između GRADA VARAŽDINA i trgovačkog društva EKOS HOLDING d.o.o. (u vezi ulaganja zakupnika u Poslovni prostor) na način kako su inicijalno i bili ugovoreni, tj. da se provede ono na što se GRAD VARAŽDIN sklapanjem Ugovora o zakupu i obvezao, i na taj način i pravno formalizira stanje koje faktično postoji duži niz godina. Naime, iako do sada nije bio sklopljen aneks Ugovoru o zakupu kojim bi GRAD VARAŽDIN i EKOS HOLDING d.o.o. sporazumno prebili međusobna potraživanja, GRAD VARAŽDIN unatrag gotovo petnaestak godina (od kada je stekao pravo na naplatu mjesečne zakupnine prema EKOS HOLDING d.o.o.) zakupninu iz Ugovora o zakupu ne naplaćuje, dok s druge strane, iako mu je ulaganje priznato još 2010. godine, EKOS HOLDING d.o.o. nije poduzimao nikakve mjere radi naplate tog potraživanja (prisilnim putem).

Kako je u međuvremenu, dana 10. listopada 2023. godine, Trgovački sud u Varaždinu proveo upis podjele (odvajanje s preuzimanjem) trgovačkog društva EKOS HOLDING te je obveza plaćanja zakupnine iz Ugovora o zakupu, ali i potraživanje temeljem izvršenih ulaganja, s EKOS HOLDING-a podjelom prešlo na trgovačko društvo EKOS GRUPA d.o.o., ovlast koja je ovom Odlukom dana gradonačelniku na sklapanje aneksa Ugovoru o zakupu i izjavljivanje prijebaja međusobnih dospjelih potraživanja, odnosi se na jednaki način i na EKOS GRUPU d.o.o. (i/ili bilo kojeg drugog pravnog slijednika na koje je eventualno izvršenom statusnom promjenom prešao dio ili cijelo potraživanje, odnosno obveza EKOS HOLDING-a prema Gradu Varaždinu).

III. OCJENA SREDSTAVA POTREBNIH ZA PROVOĐENJE OVE ODLUKE

Za provođenje ove Odluke nije potrebno osigurati sredstva u Proračunu Grada Varaždina.

IV. OBRAZLOŽENJE ODREDBI PRIJEDLOGA ODLUKE

Članak 1.

Ovim člankom opisuje se Poslovni prostor koji je predmet zakupa i definira Ugovor o zakupu temeljem kojeg je Poslovni prostor dan u zakup trgovačkom društvu EKOS HOLDING d.o.o. te iz kojeg ugovora proizlaze sva prava i obveze ugovornih strana koja se detaljnije razrađuju u ostalim člancima ove Odluke.

Članak 2.

Ovim člankom se razlažu uvjeti pod kojima je, sukladno sklopljenom Ugovoru o zakupu, zakupnik mogao izvršiti određena ulaganja u Poslovni prostor koji mu je dan u zakup te način na koji su se ista zakupniku imala priznati.

Članak 3.

Ovim člankom se podrobnije razrađuje na koji su način Ugovorom o zakupu stranke potpisnice tog ugovora uredile pitanje povrata ulaganja zakupnika, kao i visina priznatog ulaganja zakupnika, odnosno iznos (dospjele) zakupnine GRADA VARAŽDINA.

Članak 4.

S obzirom na to da je sklapanje aneksa Ugovora o zakupu određeno u samom Ugovoru o zakupu i da su ispunjene sve pretpostavke za sklapanje tog aneksa propisane čl. XI. st. 1. Ugovora o zakupu, ovim se člankom ovlašćuje gradonačelnik na sklapanje predmetnog aneksa kojim će se iznos već priznatih ulaganja zakupnika u Poslovni prostor, tj. iznos iz čl. 3. st. 1. ove Odluke, prebiti (kompenzirati) s iznosom ukupno dospjele zakupnine koju je EKOS HOLDING d.o.o. temeljem Ugovora o zakupu bio dužan platiti GRADU VARAŽDINU, tj. iznosom iz čl. 3. st. 3. ove Odluke.

Članak 5.

Ovim se člankom ovlašćuje gradonačelnik na sklapanje aneksa Ugovoru o zakupu kojim će se odnosi između ugovornih strana regulirati na način predviđen u čl. 4. ove Odluke.

Članak 6.

Ovim člankom se utvrđuje stupanje na snagu i objava ove Odluke.

GRADONAČELNIK
dr.sc. Neven Bosilj

GRAD VARAŽDIN, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, OIB: 13269011531, zastupan po gradonačelniku dr. sc. Nevenu Bosilju, kao predstavnik zakupodavaca s jedne strane (dalje u tekstu: „GRAD VARAŽDIN“) -----

te-----

EKOS HOLDING d.o.o., Varaždin, Ulica Vladimira Nazora 2, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Varaždinu pod matičnim brojem subjekta (MBS): 070036056, OIB 95623561225, zastupan po direktoru Josipu Vojvodi, kao zakupnik s druge strane (dalje u tekstu: „EKOS HOLDING“) -----

i-----

EKOS GRUPA VARAŽDIN d.o.o. Varaždin, Ulica Vladimira Nazora 2, OIB: 94118519745, MBS: 070194892, zastupan po direktoru Josipu Vojvodi (dalje u tekstu: „EKOS GRUPA“)-----

(GRAD VARAŽDIN, EKOS HOLDING i EKOS GRUPA VARAŽDIN dalje zajedno u tekstu: „Ugovorne strane“) -----

na temelju članka XI. stavka 1. Ugovora o zakupu poslovne prostorije (Klasa: 372-01/06-01/8, Urbroj: 2186-01-01-07-3) od 08.04.2009.god. (slovima: osmog travnja dvije tisuće osme godine), -----

dana ____ .12.2023.god. (slovima: _____ prosinca dvije tisuće dvadeset i treće godine) sklapaju sljedeći -----

Aneks

Ugovora o zakupu poslovne prostorije

Članak 1.

1.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su/je: -----

a) MATICA HRVATSKA, Zagreb, Ulica Matice Hrvatske 2, OIB: 79893058381; REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 te GRAD VARAŽDIN suvlasnici: -----

- 3. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – u naravi prizemlje: hodnik 1 sa 18,93 m², WC 1 - M sa 6,57 m², WC 1 - Ž sa 9,18 m², sala sa 173,44 m², ulaz u podrum sa 4,61 m², spremište 1 sa 4,08 m², kuhinja 1 sa 30,05 m², ispod stubišta sa 5,29 m², praona sa 5,37 m², WC 2 - M sa 1,78 m², WC 3 - M sa 0,93 m², WC 2 - Ž sa 1,31 m², sanitarni čvor sa 3,93 m², hodnik 2 sa 12,18 m², kuhinja 2 sa 53,26 m², ostava sa 5,79 m², kuhinjski pretprostor sa 14,08 m², spremište 2 sa 7,10 m², ukupno 357,88 m², prvi kat: ventilacijsko postrojenje sa 29,82 m², stubište sa 5,80 m², hodnik sa 7,85 m², ženska garderoba sa 16,35 m², muška garderoba sa 6,91 m², soba šefa kuhinje sa 8,21 m², ukupno 74,94 m², podrum: stubište sa 3,57 m², pretprostor sa 8,14

m², spremište 1 sa 11,83 m², spremište 2 sa 14,21 m², hodnik sa 11,63 m², spremište 3 sa 5,84 m², kotlovnica sa 39,49 m², spremište na naftu sa 18,88 m², ukupno 113,59 m², sveukupne površine 546,41 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasništvom cijele nekretnine zemljišnoknjižne oznake čk.br. 1463/1, Trg kralja Tomislava od ukupno 1.508 m², upisane u zk.ul. 14059 k.o. VARAŽDIN (dalje u tekstu: „**Nekretnina**“), -----

i to MATICA HRVATSKA u 2/4 (slovima: dvije četvrtine) dijela, REPUBLIKA HRVATSKA u ¼ (slovima: jednoj četvrtini) dijela i GRAD VARAŽDIN u ¼ (slovima: jednoj četvrtini) dijela Nekretnine; -----

- b) MATICA HRVATSKA, REPUBLIKA HRVATSKA i GRAD VARAŽDIN, kao zakupodavci s EKOS HOLDING-om, kao zakupnikom 08.04.2009.god. (slovima: osmog travnja dvije tisuće devete godine) sklopili *Ugovor o zakupu poslovne prostorije* (Klasa: 372-01/06-01/8, Urbroj: 2186-01-01-07-3) koji je potvrđen (solemniziran) u odnosu na zakupnika od strane javnog bilježnika Melanije Duić iz Varaždina, Franjevački trg 17 pod posl. br. OV-10787/08 dana 30.05.2008.god. (slovima: tridesetog svibnja dvije tisuće osme godine), kojim zakupodavci daju, a zakupnik prima u zakup Nekretninu, tj., ulični poslovni prostor u Varaždinu, Trg kralja Tomislava 2, u prizemlju površine 357,88 m², na katu površine 74,94 m², u podrumskom dijelu površine 113,59 m², odnosno sveukupne površine od 546,61 m² (dalje u tekstu: „**Ugovor o zakupu**“), pod uvjetima detaljnije propisanima tim ugovorom; -----
- c) GRAD VARAŽDIN, temeljem čl. III. *Ugovora o zakupu*, opunomoćen od strane ostalih suvlasnika / zakupodavaca Nekretnine (MATICE HRVATSKE i REPUBLIKE HRVATSKE) za obavljanje svih poslova koji su vezani za izvršavanje predmetnog ugovora, i to od razdoblja njegova sklapanja pa sve do trenutka dok se suvlasništvo na Nekretnini ne razvrgne i ista pripadne u vlasništvo jednome od njih; -----
- d) EKOS HOLDING, sukladno čl. X. *Ugovora o zakupu*, bio ovlašten izvoditi radove na uređenju Nekretnine pod pretpostavkom da, između ostalog, prethodno od GRADA VARAŽDINA, kao ovlaštenog zakupodavca, ishodi pisanu suglasnost za izvođenje planiranih građevinskih radova; -----
- e) EKOS HOLDING, dopisom od 03.06.2008.god. (slovima: trećeg lipnja dvije tisuće osme godine), obavijestio GRAD VARAŽDIN da će Nekretninu urediti i u njoj obavljati *Ugovorom o zakupu* propisanu djelatnost njemu povezano društvo - EKOS PEKARNICA d.o.o., Varaždin, Ulica Vladimira Nazora 2, OIB: 25541500918, koje je u međuvremenu promijenilo tvrtku u: EKOS CAKES d.o.o. (dalje u tekstu: „**EKOS PEKARNICA**“) - koje društvo je i podnijelo GRADU VARAŽDINU zahtjev za izdavanje suglasnosti iz toč. d) ovog stavka; -----
- f) GRAD VARAŽDIN pisanu Suglasnost (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-08-2) za izvođenje radova na Nekretnini izdao dana 13.06.2008.god. (slovima: trinaestog lipnja dvije tisuće osme godine) te je tom suglasnošću ovlastio EKOS HOLDING, kao

zakupnika, da radove na uređenju zakupljene Nekretnine izvede putem društva iz toč. e) ovog stavka, tj. EKOS PEKARNICE (danas: EKOS CAKES d.o.o.) (dalje u tekstu: „Suglasnost“); -----

- g) čl. XI. st. 1. *Ugovora o zakupu* propisano kako će se po dovršetku radova na uređenju Nekretnine izvršiti obračun ulaganja i izračun priznatih ulaganja u skladu sa čl. 13. Odluke o davanju u zakup i korištenju poslovnih prostorija GRADA VARAŽDINA („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 5/1998 i 6/2001)¹, i o tome sklopiti Aneks *Ugovoru o zakupu*; -----
- h) čl. XII. *Ugovora o zakupu* ugovoreno da će se povrat svih ulaganja izvršenih od strane EKOS HOLDING-a, kao zakupnika, a koja bi ulaganja bila utvrđena i priznata od strane GRADA VARAŽDINA sukladno toč. g) iznad, provesti na način da se za to ulaganje izvrši prijebaj (kompenzacija) s mjesečnom zakupninom koju je EKOS HOLDING temeljem tog ugovora bio dužan plaćati GRADU VARAŽDINU, a koja je zakupnina ugovorena u iznosu od 800,00 EUR (slovima: osamsto eura) mjesečno te se počela naplaćivati od 01.12.2008.god. (slovima: prvog prosinca dvije tisuće osme godine)²; -----
- i) dana 20.05.2009.god. (slovima: dvadesetog svibnja dvije tisuće devete godine) EKOS PEKARNICA podnijela GRADU VARAŽDINU zahtjev za priznavanjem izvršenih ulaganja u visini od ukupno 2.872.917,10 HRK (slovima: dva milijuna osamsto sedamdeset i dvije tisuće devetsto sedamnaest kuna i deset lipa) s uključenim PDV-om, temeljem čega je GRAD VARAŽDIN izvršio obračun priznatih ulaganja u iznosu od 1.679.812,99 HRK (slovima: jedan milijun šesto sedamdeset i devet tisuća osamsto dvanaest kuna i devedeset i devet lipa) s uključenim PDV-om; -----
- j) cjelokupno potraživanje iz toč. i) iznad, a koje obračunato sukladno čl. 2.3. ovog Aneksa odgovara protuvrijednosti od 381.301,63 EUR (slovima: tristo osamdeset i jedna tisuća tristo jedan euro i šezdeset i tri centa) s uključenim PDV-om, EKOS PEKARNICA temeljem Ugovora o ustupu tražbine od 23.02.2023.god. (slovima: dvadeset trećeg veljače dvije tisuće dvadeset i treće godine) (dalje u tekstu: „**Ugovor o ustupu tražbine**“) ustupila EKOS HOLDING-u, kao zakupniku i jednoj osobi koja je temeljem *Ugovora o zakupu* i Suglasnosti GRADA VARAŽDINA iz toč. f) iznad bila ovlaštena izvršiti predmetna ulaganja na Nekretnini (bilo samostalno, bilo putem treće osobe) i potraživati njihov povrat na način propisan čl. XII. citiranog ugovora; -----
- k) o ustupu iz prethodne točke ovog stavka GRAD VARAŽDIN obaviješten dana 24.02.2023.god. (slovima: dvadeset četvrtog veljače dvije tisuće dvadeset i treće godine), sukladno čl. 82. Zakona o obveznim odnosima;³ -----

¹ Predmetna je odluka u međuvremenu zamijenjena novom Odlukom o zakupu i korištenju poslovnih prostora („Službeni vjesnik Grada Varaždina“ br. 2/2012, 4/2014 i 1/2016) koja, u bitnome, priznavanje ulaganja izvršenih od strane zakupnika (kroz smanjenje ugovorene zakupnine) uređuje na isti način kao i odluka mjerodavna u vrijeme sklapanja *Ugovora o zakupu poslovne prostorije* sklopljenog između GRADA VARAŽDINA i EKOS HOLDING-a dana 1. prosinca 2008. godine (Klasa: 372-01/06-01/8, Urbroj: 2186-01-01-08-4)

² Članak III. st. 3. *Ugovora o zakupu* iz toč. 1. iznad

³ „Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22

- l) Grad Varaždin angažirao stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije, devizno poslovanje i vanjsku trgovinu, dipl. oec. Mariju Hrešč, da provede (financijsku) analizu poslovnog odnosa Grada Varaždina i EKOS HOLDING-a nastalog temeljem *Ugovora o zakupu* i utvrdi način zatvaranja međusobnih obveza, kao i pitanje plaćanja PDV-a s obzirom na to da potraživanje EKOS HOLDING-a na ime izvršenog ulaganja uključuje i PDV obračunat po tada važećoj stopi, a da se Grad Varaždin u sustavu PDV-a nalazi i na zakupninu obračunava PDV tek od 01.01.2014.god. (slovima: prvog siječnja dvije tisuće četrnaeste godine); -----
- m) Trgovački sud u Varaždinu dana 10.10.2023.god. (slovima: desetog listopada dvije tisuće dvadeset treće godine) proveo upis podjele (odvajanje s preuzimanjem) temeljem Ugovora o podjeli sklopljenog između EKOS HOLDING i EKOS GRUPA dana 29.08.2023.god. (slovima: dvadesetdevetog kolovoza dvije tisuće dvadeset treće godine), odobrenog odlukama skupština društava između EKOS HOLDING i EKOS GRUPA dana 04.10.2023.god. (slovima: četvrtog listopada dvije tisuće dvadeset treće godine). Navedenom statusnom promjenom svi pravni poslovi čiji sudionik je EKOS HOLDING preneseni su na EKOS GRUPU. Ako nije drugačije navedeno, EKOS GRUPA je suglasna da se sva utvrđenja iz ovog Aneksa, a koja se odnose na EKOS HOLDING, odnose i na EKOS GRUPU kao pravnog sljednika EKOS HOLDING u ovom pravnom poslu.-----

1.2. S obzirom na to da su se ispunile pretpostavke propisane čl. XI. st. 1. *Ugovora o zakupu*, Ugovorne strane su odlučile sklopiti ovaj Aneks kojim će provesti ono što je citiranom odredbom i predviđeno, kao i prijebaj međusobnih potraživanja sukladno čl. XII. Istog ugovora, a sve sukladno Nalazu od 25.09.2023.god. (slovima: dvadeset petog rujna dvije tisuće dvadeset i treće godine), izrađenom od strane dipl. oec. Marije Hrešč, stalnog sudskog vještaka za računovodstvo, financije, devizno poslovanje i vanjsku trgovinu (dalje u tekstu: „**Financijski Nalaz**“). -----

Članak 2.

2.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je temeljem *Obračuna priznavanja ulaganja u poslovni prostor* (Klasa: 372-02/08-01/5, Urbroj: 2186/01-06-10-12) od 28.04.2010.god. (slovima: dvadeset i osmog travnja dvije tisuće i desete godine), kao ukupan iznos ulaganja izvršenih u Nekretninu temeljem *Ugovora o zakupu* i Suglasnosti iz čl. 1.1. toč. f) ovog Aneksa, GRAD VARAŽDIN priznao iznos od 1.679.812,99 HRK (slovima: jedan milijun šesto sedamdeset i devet tisuća osamsto dvanaest kuna i devedeset i devet lipa), a s kojim iznosom se složio i EKOS HOLDING, kao zakupnik i EKOS PEKARNICA, kao društvo koje je faktično izvršilo predmetna ulaganja. Nadalje, Ugovorne strane potvrđuju kako je u prethodno navedeni iznos priznatih ulaganja uključen i PDV obračunat po tada važećoj stopi od 22% (slovima: dvadeset i

dva posto). -----

2.2. S obzirom na to da EKOS HOLDING za priznata ulaganja iz st. 1. ovog članka nije izdao račun niti iskazao obvezu PDV-a koja je nastala još u travnju 2010.god. (slovima: dvije tisuće desete godine) te da je navedena porezna obveza u trenutku sklapanja ovog Aneksa zastarjela, sukladno Financijskom Nalazu, EKOS HOLDING ima pravo na prijebroj samo neto iznosa priznatih ulaganja, tj. iznosa od **1.376.895,91 HRK** (slovima: jedan milijun tristo sedamdeset i šest tisuća osamsto devedeset i pet kuna i devedeset i jednu lipu). -----

2.3. EKOS HOLDING potpisom ovog Aneksa izrijekom potvrđuje da iako mu je od strane EKOS PEKARNICE *Ugovorom o ustupu tražbine* ustupljena ukupna vrijednost navodno izvršenih ulaganja, tj. ukupan iznos iz čl. 1.1. toč. i), u vezi sa toč. j) istog članka, isti osim potraživanja navedenog u st. 2. ovog članka, tj. potraživanja u iznosu od 1.376.895,91 HRK (slovima: jedan milijun tristo sedamdeset i šest tisuća osamsto devedeset i pet kuna i devedeset i jednu lipu) nema nikakvih daljnjih ni drugih potraživanja prema GRADU VARAŽDINU po ovoj osnovi te od strane GRADA VARAŽDINA, na ime ulaganja izvršenih u Nekretninu, nema pravo potraživati ništa više ni ništa drugo osim neto iznosa priznatih ulaganja iz st. 2. ovog članka. -----

2.4. S obzirom na to da je 01.01.2023.god. (slovima: prvog siječnja dvije tisuće dvadeset i treće godine) kao službena valuta u Republici Hrvatskoj uveden euro, iznos priznatog ulaganja iz st. 2. ovog članka je konvertiran u protuvrijednost u eurima sukladno Zakonu o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj⁴, tj. temeljem fiksnog tečaja konverzije (7,53450 HRK za 1 EUR), i odgovara protuvrijednosti od **182.745,49 EUR** (slovima: sto osamdeset i dvije tisuće sedamsto četrdeset i pet eura i četrdeset i devet centi). -----

2.5. *Obračun priznavanja ulaganja u poslovni prostor* iz st. 1. ovog članka, kao i *Ugovor o ustupu tražbine* čine sastavni dio ovog Aneksa. -----

Članak 3.

3.1. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da temeljem *Ugovora o zakupu*, po osnovi zakupnine obračunate za period od 01.12.2008.god. (slovima: prvog prosinca dvije tisuće i osme godine) pa zaključno do 30.09.2023.god. (slovima: tridesetog rujna dvije tisuće dvadeset i treće godine), GRAD VARAŽDIN ima prema EKOS HOLDING-u potraživanje u visini od ukupno **140.693,98 EUR** (slovima: sto četrdeset tisuća šesto devedeset i tri eura i devedeset i osam centi). -----

3.2. Iznos iz st. 1. ovog članka obuhvaća i iznos PDV-a obračunatog po stopi od 25% (slovima: dvadeset i pet posto) i sadržanog u svakom pojedinačnom mjesečnom iznosu zakupnine fakturiranom od strane GRADA VARAŽDINA zakupniku počev od 01.01.2014.god.

⁴ „Narodne novine“ br. 57/22 i 88/22

(slovima: prvog siječnja dvoje tisuće četrnaeste godine), a koji je PDV iskazan u računima koje je GRAD VARAŽDIN prijavio Poreznom upravi i uredno podmiren (plaćen), što je potvrđeno i Financijskim Nalazom. -----

3.3. Sklapanjem ovog Aneksa, EKOS HOLDING potvrđuje da je suglasan s navedenim obračunom i priznaje postojanje dugovanja iz st. 1. ovog članka. -----

Članak 4.

4.1. Sukladno čl. XII. *Ugovora o zakupu*, GRAD VARAŽDIN i EKOS HOLDING sporazumno prebijaju međusobna potraživanja utvrđena čl. 2.4. i čl. 3.1. ovog Aneksa u visini od 140.693,98 EUR (slovima: sto četrdeset tisuća šesto devedeset i tri eura i devedeset i osam centi) te suglasno konstatiraju da nakon izvršenog prijetoja preostaje obveza GRADA VARAŽDINA prema EKOS GRUPA-i u visini od **42.051,51 EUR** (slovima: četrdeset i dvije tisuće pedeset i jedan euro i pedeset i jedan cent) po osnovi izvršenih i priznatih, a nekompensiranih troškova ulaganja u Nekretninu. -----

4.2. Preostali iznos nepodmirenih ulaganja iz prethodnog stavka ovog članka podmiriti će se na način kako je to predviđeno čl. XII. *Ugovora o zakupu*, odnosno na način da će se isti prebijati (kompensirati) s budućom mjesečnom zakupninom na koju GRAD VARAŽDIN ima pravo sukladno *Ugovoru o zakupu*, i to zakupninom u visini od 800,00 EUR (slovima: osamsto eura) mjesečno, pri čemu Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se na kraju svake poslovne godine jednostranom izjavom koju može dati bilo koja Ugovorna strana (dakle, bilo EKOS GRUPA, bilo GRAD VARAŽDIN) izvršiti prijetoj potraživanja dospjelih u tom razdoblju, bez potrebe sklapanja novog aneksa *Ugovoru o zakupu*. -----

Članak 5.

Sklapanje ovog Aneksa i kompenzacija međusobnih potraživanja Ugovornih strana predstavlja realizaciju ugovornih odredaba *Ugovora o zakupu*, međutim isto ni na koji način ne prejudicira rješavanje međusobnih odnosa između GRADA VARAŽDINA i ostalih suvlasnika (zakupodavca) Nekretnine u pogledu izvršenih ulaganja. -----

Članak 6.

Ugovorne strane se potpisom ovog Aneksa obvezuju u svojim knjigovodstvenim evidencijama i poslovnim knjigama provesti sva međusobna potraživanja i dugovanja po osnovi zakupnine i priznatih ulaganja, uskladiti knjigovodstveno stanje nakon prijetoja izvršenog ovim Aneksom te se ubuduće u svojim poslovnim knjigama uredno evidentirati stanje i prijetoj (budućih) potraživanja, sukladno čl. 4.2. ovog Aneksa. -----

Članak 7.

Grad Varaždin sklapanjem ovog Aneksa izriječno potvrđuje kako je suglasan da na Nekretnini poslovnu djelatnost i nadalje obavlja, odnosno da je upoznat i suglasan da se u podzakupu

predmetne Nekretnine nalazi povezano društvo EKOS HOLDING-a, odnosno trgovačko društvo EKOS PEKARNICA d.o.o., Varaždin, Ulica Vladimira Nazora 2, OIB: 25541500918 (danas: EKOS CAKES d.o.o.). -----

Članak 8.

8.1. Sve eventualne sporove koji bi mogli nastati u primjeni ovog Aneksa, Ugovorne strane će pokušati riješiti mirnim putem, a u slučaju spora ugovora se nadležnost stvarno nadležnog suda u Varaždinu. -----

8.2. Ovaj je Aneks sastavljen u obliku privatne isprave potvrđene (solemnizirane) od strane javnog bilježnika. Javnobilježničke troškove, kao i dr. troškove koji bi mogli nastati vezano uz sastav i provedbu ovog Aneksa, snosit će EKOS HOLDING. -----

8.3. Ovaj Aneks sastavljen je u 6 (slovima: šest) istovjetna primjerka od kojih GRAD VARAŽDIN zadržava 3 (slovima: tri), EKOS HOLDING 1 (slovima: jedan), EKOS GRUPA 1 (slovima: jedan), a 1 (slovima: jedan) primjerak zadržava javni bilježnik koji će potvrditi Aneks za svoje potrebe. -----

8.4. U zna suglasnosti i prihvaćanja svih prava i obveza koje za njih iz ovog Aneksa proizlaze, Ugovorne strane vlastoručno potpisuju ovaj Aneks. -----

GRAD VARAŽDIN
zastupan po gradonačelniku:
dr. sc. Nevenu Bosilju

EKOS HOLDING d.o.o.
zastupan po direktoru:
Josipu Vojvodi

EKOS GRUPA VARAŽDIN d.o.o.
zastupana po direktoru:
Josipu Vojvodi