



**REPUBLIKA HRVATSKA – REPUBBLICA DI CROAZIA
ISTARSKA ŽUPANIJA – REGIONE ISTRIANA
GRAD BUJE – CITTÀ DI BUIE**



Gradsko vijeće - Consiglio cittadino

Klasa:023-05/19-01/10

Urbroj:2105/01-02-19-2

Buje, 17.06.2019.

ZAPISNIK

sa 22. izvanredne sjednice Gradskog vijeća Grada Buja od 17.06.2019.

koja se održala u Vijećnici gradske uprave Grada Buja

Početak sjednice u 20,00 sati.

Na sjednici su bili prisutni vijećnici Gradskog vijeća Grada Buja: Rino Duniš, Franco Basiaco, Anita Medica, Moreno Pucer, Roberta Bucaj, Moreno Mamilović, Josip Pejić, Sonja Buljević, Miroslav Poznić, Manuel Vigni, Tanja Lukin i Milka Kević.

Nisu bili nazočni: Bojana Puzigaća, Arnela Čokrlija i Franko Gergorić.

Bili su prisutni Gradonačelnik Grada Buja, Fabrizio Vižintin (u nastavku: Gradonačelnik), te službenik: Mauricio Sinković.

Predstavnici medija nisu bili prisutni.

Zapisničar: Mauricio Sinković.

Sjednicu je vodio predsjednik Gradskog vijeća, Rino Duniš (u nastavku: Predsjednik Gradskog vijeća).

Sjednica se tonski snimala, a snimak će biti pohranjen u gradskoj upravi Grada Buja i javno dostupan, stoga se sastavlja samo skraćeni zapisnik.

Predsjednik Gradskog vijeća je otvorio 22. sjednicu Gradskog vijeća, pozdravio je prisutne, utvrdio je da postoji kvorum za valjano održavanje sjednice.

Ukratko je rekao da je ova izvanredna sjednica sazvana zbog potrebe brzog reagiranja, odnosno poduzimanja mjera za siguran otkup nekretnina za koje je ovo Vijeće dalo suglasnost za otkup u postupku elektroničke javne dražbe.

Predsjednik Gradskog vijeća je dao na glasanje slijedeći dnevni red:

Dnevni red

1. Prijedlog Odluke o otkupu tražbine i poslovnih udjela
2. Razno

ZAKLJUČAK: Dnevni red je JEDNOGLASNO usvojen, sa 12 glasova ZA od 12 nazočnih vijećnika.

Ad 1. Prijedlog Odluke o otkupu tražbine i poslovnih udjela

Predsjednik Gradskog vijeća je dao riječ Gradonačelniku da izvijesti nazočne o predloženoj Odluci o otkupu tražbine i poslovnih udjela.

Gradonačelnik, Fabrizio Vižintin, je objasnio da se radi o postupku javne dražbe za kupnju zgrade bivšeg Vatrogasnog doma koji je ranije bio u vlasništvu Digitrona i konačno društva Soldo d.o.o., koje je sada u stečaju, a prodaja je u četvrtom krugu javne dražbe. Gradonačelnik je rekao da je izvršena unutarnja procjena mogućnosti zaduženja Grada za otkup predmetne nekretnine te se zaključilo da bi se Grad mogao zadužiti za tu kupnju do 2.500.000,00 kuna. Izložio je obračun otplate navedenog iznosa na deset godina po kamati od 2,16 %, što bi predstavljalo opterećenje Proračuna na iznos od 25.000,00 kuna mjesečno kroz period od 10 godina. U dogovoru sa opunomoćenim odvjetnikom za provođenje elektroničke javne dražbe se razmišljalo odmah ponuditi ozbiljan iznos, međutim po Pravilniku o provođenju elektroničke javne dražbe kreće se od početne cijene od 1,00 kune, te se iznos postepeno može podizati po višekratniku dražbenog koraka od 5.000,00 kuna, za predmete dražbe koji su između milion do pet miliona kuna, a iz Fine je rekao da je dobivena informacija da je najveći dražbeni korak koji se može napraviti deseterostruki iznos od početnog dražbenog koraka, odnosno 50.000,00 kuna. Dražba započinje 19.06. a završava 04.07. Teoretski se može dogoditi da Grad ponudi 50.000,00 kuna 19.06. i taj iznos ostane aktualni do par minuta prije isteka dražbe, dana, 04.07. Problem je što mi sami sebi ne možemo podići ponuđeni iznos. Od našeg odvjetnika smo dobili informaciju da je uplaćeno 9 jamčevina od strane zainteresiranih subjekata koji će se boriti u postupku dražbe. Druga informacija je da će svaki zainteresirani subjekt imati mogućnost da koristi specijalizirane odvjetničke urede, te da će u postupku elektroničke javne dražbe koristiti nekoliko elektroničkih ključeva u sustavu, pa je procijenio da će biti barem 30 aktivnih ključeva, a Grad može koristiti samo jedan ključ, 31., stoga je vjerojatnost uspjeha minimalna. Ako bi konačna ponuda bila dana u posljednje dvije minute dražbe, sukladno omjeru 1 : 30 naša je vjerojatnost uspjeha 5% prema ostalima, tako da postoji veliki rizik, da unatoč namjeri da ponudimo ozbiljni iznos, nećemo uspjeti u postupku javne dražbe. Dobra stvar u čitavoj priči je što kao javni sektor imamo potraživanja prema Soldu d.o.o. u iznosu od 3.411,39 kuna, a ispred nas je RH kao stečajni vjerovnik sa 168.766,70 kuna i RH kao razlučni vjerovnik sa 68.589,63 kune. Mogućnost koja se nama otvara je da u skladu sa člankom 247. stavak 7. Stečajnog zakona otkupimo ta dva potraživanja od RH u ukupnom iznosu od 237.000,00 kuna i nakon toga imamo pravo dati izjavu na Trgovačkom sudu u Pazinu da kupujemo predmetnu nekretninu i da stavljamo u prijebaj svoju tražbinu sa protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. U tom slučaju sudac prihvaća izjavu Grada i nalaže Gradu uplatu cjelokupne vrijednosti nekretnina od 4.482.108,25 kuna. Postupak elektroničke javne dražbe se obustavlja i Grad postaje vlasnik zgrade, ali po punoj cijeni. Nakon toga stečajni upravitelj isplaćuje sve vjerovnike, uzima svoju naknadu u iznosu od 10% od ukupnog iznosa, dakle 448.210,82 kuna, 20.000,00 kuna se isplaćuje za razne knjigovodstvene troškove, 168.766,70 kuna i 68.589,63 kune se vraća nama, ostaje 1.317.000,00 kuna, za tri vjerovnika. Kada se navedeni iznosi skinu ostaje 2.552.000,00 kuna viška koje stečajni upravitelj vraća na račun Soldo d.o.o. Naš odvjetnik je uspio dogovoriti sa osnivačem i vlasnikom Soldo d.o.o. Djek Merditom otkup cjelokupnog poslovnog udjela Soldo d.o.o. za 50.000,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti iznosa po prodajnom tečaju HNB što iznosi 371.000,00. kada se sve zbroji i oduzme Grad bi otkupio zgradu za približno 2.000.000,00 kuna. Na kraju obrazlaganja je rekao da je navedeno bilo razlog sazivanja ove izvanredne sjednice, jer je za raspolaganje opisanim radnjama i iznosima potrebna suglasnost Gradskog vijeća, a smatra da su naše šanse za uspjeh u elektroničkoj javnoj dražbi minimalne. Predsjednik Gradskog vijeća je podsjetio nazočne da je suglasnost za postupanje u elektroničkoj javnoj dražbi već dalo ovo Gradsko vijeće, a da bi se opisanim postupkom postigao cilj otkupa zgrade bez izlaganja javnoj dražbi, a efektivno bi se platila procijenjena vrijednost zgrade do 2.500.000,00. Ostalo bi za riješiti još 10% vlasništva privatne osobe i jedna parcela iza zgrade koja je u vlasništvu RH, a koja bi se mogla zatražiti da se pokloni

Gradu za potrebe javne vatrogasne postrojbe. Sve ovdje navedeno bi se planiralo rebalansom i financiralo putem kredita.

Predsjednik Gradskog vijeća je otvorio javnu raspravu.

Javio se Manuel Vignini koji je istaknuo da o toj problematici nije ništa prethodno informiran, ali da ima saznanja da su vijećnici SDP-a, a možda i drugi, pozvani i informirani o toj problematici prije ove sjednice dok se njega nije ništa informiralo. Rekao je da je ovdje objašnjena javna nabava, za koju on zna kako funkcionira od ranije. Rekao je da je problematika kompleksna i da puno toga ne shvaća i na temelju javno dostupne dokumentacije na internetu ne štima. Naime, da se radi o dvije parcele, na kojoj postoji suvlasništvo na jednoj je vlasništvo Soldo a na drugoj Habitatio. Gdje je Soldo imao 18/20 a Habitatio 2/20 do prije mjesec dana, taj dio od Habitatia je kupio Čuljak Vedran iz Zagreba. Na drugoj parceli je vlasništvo u 2/20 Škorjanc Vladimir i Škorjanc Marinšek Majde iz Izole. Dakle mi kupujemo dvije parcele gdje su suvlasnici Čuljak Vedran, Škorjanc Vladimir i Škorjanc Marinšek Majda. Konstatirao je da je istina da jedna parcela u dvorištu zgrade od RH, ali da je dio asfaltiranog dvorišta u vlasništvu fizičke osobe, Marina Papa, tako da sve nije čisto. Zamjerio je Gradonačelniku i Predsjedniku gradskog vijeća što nije pozvan kao neki vijećnici na prethodnu konzultaciju danas u podne, kako bi se uspio bolje pripremiti za večerašnju sjednicu. Podsjetio je nazočne da je u posljednje dvije godine Grad otpisao Soldu određena dugovanja, a da vlasnik solda, Djek Merdita ne kotira kao pouzdana osoba u poslovnom okruženju, a mi smo spremni takvoj osobi isplatiti 50.000,00 eura, a ne znamo što kupujemo. Digli bi kredit od 4,5 miliona kuna, dali proviziju stečajnom upravitelju od 450.000,00 kuna koji nam govori da je to super. Na javnoj dražbi je zadnji put postignuto 170.000,00 kuna sada kada nam je rekao da je 9 potencijalnih ponuditelja stigla bi ponuđena cijena možda do 1 miliona, pa bi stečajni upravitelj dobio možda 100.000,00 kuna. Rekao je da se ne možemo igrati tako neozbiljno sa tolikim novcima, da predmetna nekretnina ne vrijedi 2,5 miliona kuna jer da bi se mogla koristiti u istu treba uložiti veliki novac, vlasništvo nije čisto pa će i tu trebati isplatiti suvlasnike. Rekao je da ima saznanja da je vlasnik Solda dužan Škorjancima 115.000,00 eura. Konstatirao je da bi pored iznosa od 2,5 miliona kuna potrošili još veliki dodatni novac, bez sigurnosti kada bi sve bilo riješeno. Za toliki novac bi mogli izgraditi sve na novo i prilagođeno za sve naše korisnike, a ovom kupnjom bi dobili zgradu koja prokišnjava, trebali bi zamijeniti krovšte, sva vrata i prozore i sve drugo. Rekao je da kod današnjeg glasanja želi da u zapisnik točno piše tko je digao ruku ZA a tko PROTIV. Rekao je da su sjednice svih gradova u Hrvatskoj „LIVE“ pa bi trebale biti i sjednice Grada Buja. Rekao je da je zbog korektnosti trebao biti pozvan na prethodno savjetovanje u pogledu ove problematike.

Isto je iskazala i Tanja Lukin koja je rekla da je trebala biti informirana par dana prije da bi se mogla pripremiti i dokumentirati u pogledu izložene problematike.

Manuel Vignini je rekao da je Vedran Čuljak kupio dio nekretnine jer je čuo da će Grad kupiti, pa će moći zaraditi na račun Grada, koga će ucijeniti na veću cijenu.

Gradonačelnik je objasnio da je situacija sa poslovnim udjelom Soldo d.o.o. čista i nema naknadnih iznenađenja jer su potraživanja detaljno utvrđena u trenutku otvaranja stečajnog postupka, tako da je sve poznato i jasno. Što se tiče suvlasničkih dijelova u 1/10, vlasnici su nam po zakonu dužni ustupiti suvlasnički dio po zakonom propisanoj proceduri, po tržišnoj cijeni.

Tanja Lukin je pitala da li je procijenjena vrijednost potrebnih ulaganja u zgradu.

Gradonačelnik je pokazao vijećnicima slike koje su nedavno napravljene u predmetnom objektu.

Miroslav Poznić je kao osoba koja je radila u predmetnom objektu do 2005. godine, komentirao slike. Rekao je da je da krov puštao na četiri mjesta, da je već tada bilo neophodno promijeniti kompletnu stolariju, renovirati i opremiti sve sanitarne prostorije.

Predsjednik Gradskog vijeća je rekao da je potrebno procijeniti da li je sa svim troškovima koji su nužni predmetna kupnja isplativa.

Manuel Vigni je naveo da je u tijeku postupak prodaje jedne parcele iza Elektre i Rudina u površini od 8000 m² od nekadašnjeg Benetona. Zašto to Grad ne bi kupio i izgradio sve na novo, kako želi.

Gradonačelnik je rekao da se opet radi o javnoj dražbi u kojoj su šanse Grada opet minimalne. Manuel Vigni je istaknuo da njegov razum ne može dozvoliti da glasa za nešto tako neizvjesno, za što se ne zna niti koliko se mora naknadno uložiti i da radimo uslugu bivšem vlasniku Soldo d.o.o.

Predsjednik Gradskog vijeća je rekao Manuelu Vigni da treba omogućiti i drugim vijećnicima mogućnost da se izjasne o predmetnoj kupnji.

Tanja Lukin je rekla da je večeras dovedena pred gotov čin, bez da je prije dobila bilo kakav materijal, osim poziva, koji potvrđuje navode iz obrazloženja i temeljem kojeg materijala bi mogla analizirati opravdanost kupnje i stvoriti vlastiti stav i mišljenje prema prijedlogu. Slučajno je vidjela poziv na mailu u 13.30 bez ikakvih priloga ili dokumenata, pa smatra da je teško za nešto nepripremljeno glasati.

Gradonačelnik je rekao da je protekli tjedan izvršena procjena vrijednosti firme Soldo d.o.o. koju je izvršio ovlašteni sudski vještak koji je utvrdio da je vrijednost tvrtke 2.900.000,00 kuna.

Moreno Mamilović je pitao zašto su propale prethodne dražbe.

Gradonačelnik mu je rekao da prve dvije nije bilo ponuda, jer je početna cijena bila visoka, a na trećoj se verificirao informatički napad na server, pa je dražba poništena.

Milka Kević je komentirala da se na prethodnoj sjednici donijela odluka da se ide u kupnju do 4,5 miliona kuna, pa se pitala zašto ako se danas tvrdi da je vrijednost puno manja.

Odgovoreno joj je da je to bilo prvenstveno ovlaštenje za natjecanje na javnoj dražbi, a utvrđena cijena je bila okvirna, dok bi se stvarno ponuđena dogovorila naknadno pred samu dražbu.

Moreno Mamilović je komentirao da je cifra za koju se traži odluka visoka a tema ozbiljna i da je teško odlučiti u takvom hitnom postupku. Upuštamo se sa velikim novcima u nešto, a ne znamo koliko će nas koštati ostali suvlasnički dijelovi, ne znamo koliko ćemo morati nužno uložiti u objekt da bi uopće mogao biti u funkciji. Rekao je da je previše nepoznanica da bi se za takvu odluku moglo glasati. U tijeku dana se raspitao kod stručnih osoba u Zagrebu koje su rekle da je u našoj državi preopasno kupiti nekretnine na izloženi način, te da je to prerizično za Grad. Naročito iz razloga što se poslovni udjeli otkupljuju od osobe koja nije najčišća pred zakonom, a koja želi od Grada izvući 50.000,00 eura. Rekao je u ime SDP-a da ne mogu danas glasati za tako rizičnu odluku.

Tanja Lukin je također rekla da ne može glasati za tako ozbiljnu odluku bez prethodne informacije i pripreme.

Gradonačelnik je još jednom kratko obrazložio svoju namjeru da se posredno ostvari utvrđeni interes Grada i otkupi predmetna nekretnina bez rizika da se izložimo postupku javne dražbe, ali ako se Gradsko vijeće ne slaže nastaviti ćemo sa postupkom redovne javne dražbe.

Josip Pejić je rekao da su se vijećnici na prethodnoj sjednici složili oko interesa Grada da se otkupi predmetna nekretnina, ali naknadno predloženi način postupanja nosi mnoge pravne i ekonomske nepoznanice i rizike, koje nismo spremni prihvatiti i za njih glasati. Naša je odgovornost da štitimo interes Grada i građana i ne možemo sudjelovati u navedenim špekulacijama. Moguće je da su neke informacije procurile a čudno je da su se odjednom pojavila 9 ponuđača a do jučer nitko nije bio zainteresiran. Rekao je da smatra da je predloženo postupanje prerizično i opasno za Grad.

Gradonačelnik je rekao da se slaže da postoji određeni rizik u predloženom načinu postupanja, ali postoji i mogućnost da Grad profitira ako se osporena potraživanja u iznosu od 1.186.000,00 kuna ne priznaju.

Predsjednik Gradskog vijeća je rekao da se sa prijedlogom išlo s namjerom da se osigura kupnja nekretnine i da se na današnjoj sjednici pokuša postići konsenzus radi kupnje bez rizika izlaganja javnoj dražbi, ali ako nema konsenzusa, nema zapreke da se ne nastavi sa namjerom kupnje u postupku javne dražbe, kako je ranije odlučeno. Na temelju iznesenih stavova i prevladavajućeg mišljenja vijećnika da nije oportuno angažirati toliki novac i

izložiti se riziku predloženog postupanja, rekao je da smatra da nema smisla glasati za predloženu odluku.

Predsjednik Gradskog vijeća je dao na glasanje prijedlog da se ne prihvati Prijedlog Odluke o otkupu tražbine i poslovnih udjela.

ZAKLJUČAK: Članovi Gradskog vijeća su jednoglasno, sa 12 glasova ZA od 12 nazočnih Vijećnika odbili Prijedlog Odluke o otkupu tražbine i poslovnih udjela.

Ad 2. Razno

Nije bilo drugih prijedloga ili informacija, stoga je Predsjednik Gradskog vijeća zaključio sjednicu.

Dovršeno u 21,30 sati.

Zapisničar: Mauricio Sinković

GRADSKO VIJEĆE GRADA BUJA

PREDSJEDNIK

Rino Đuniš



