

Ručević vještačenja d.o.o.
za knjigovodstvena, računovodstvena i financijska vještačenja
Zagreb, Bužanova 12b
(Rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1924/08 od 4. veljače 2009. godine)

Stalni sudski vještak za knjigovodstvo, računovodstvo i financije
Zrinko Ručević, Zagreb, Bužanova 12b
(Rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1922/08 od 4. veljače 2009. godine)

Tel: 01 / 2302 826

Fax: 01 / 2302 832

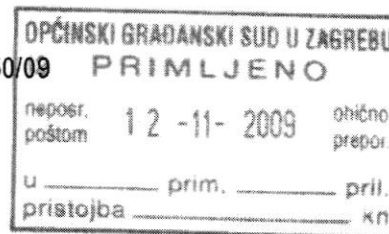
e-mail: zrinko.rucevic@zg.htnet.hr

Zagreb, 11. studenoga 2009. godine

Predmet Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj P-150/09

Sutkinja: gđa. Zdenka Bačić

Tužitelji: Teh-projekt inženjering d.o.o., Rijeka
Teh-projekt instalacije d.o.o., Rijeka
Teh-projekt elektrotehnika d.o.o., Rijeka
Tuženik: Teh-projekt niskogradnja d.o.o., Rijeka
Radi: isplate



Knjigovodstveno – financijsko vještačenje na okolnost visine najamnine

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj P-150/09 od 18. rujna 2009. određeno je vještačenje u predmetu tužiteljâ Teh-projekt inženjering d.o.o., Rijeka i dr. protiv tuženika Teh-projekt niskogradnja d.o.o., Rijeka.

Zadatak vještaka određen je raspravnim rješenjem od 11. rujna 2009. kada je vještaku naloženo očitovati se na okolnost visine zakupnine za predmetni poslovni prostor, i to za svakog od tužitelja prema njihovim suvlasničkim omjerima, za razdoblje od studenog 1992. pa do dana izrade nalaza i mišljenja.

Na temelju spomenutog rješenja vještak je obavio uvid u spis predmeta i priležuću dokumentaciju te je pribavio potrebne podatke iz Službenih glasnika grada Zagreba pa se u nastavku daje sljedeći

NALAZ

U predmetnom slučaju riječ je o zakupnini za poslovni prostor u Zagrebu, na adresi Selska cesta 191, a u skladu s nalazom i mišljenjem vještaka građevinske struke (list 68. – 81. spisa) radi se o prostoru ukupne neto površine 205,20 m², s time da se 197,77 m² odnosi na poslovni prostor, dočim se 7,43 m² (što je korigirano od stvarne površine 14,85 m²) odnosi na pripadajuću garažu.

U nastavku će se obraditi pretpostavljene zakupnine i poslovnog prostora i garaže.

Sudskom nagodbom od 20. listopada 1992. (list 6. – 11. spisa) utvrđeni su omjeri suvlasništva na predmetnoj nekretnini, na način da je prvotuzitelj suvlasnik u 6/30 idealnih dijelova, drugotuzitelj suvlasnik u 3/30 idealnih dijelova te trećetuzitelj suvlasnik u 5/30 idealnih dijelova.

Vještak će visinu predmetnih zakupnina utvrditi polazeći od iznosa zakupnina za poslovne prostore koje je u najam davao Grad Zagreb, a propisi koji su uređivali visinu najamnina za poslovne prostore na području grada Zagreba, koje propise je primjenjivao Grad Zagreb prilikom davanja prostora u zakup, bili su sljedeći:

1. Odluka o davanju u zakup i korištenju poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 3 od 1. ožujka 1991. godine),
2. Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 10 od 1. lipnja 1991. godine),
3. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 10 od 1. lipnja 1991. godine),
4. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 21 od 31. prosinca 1991. godine),
5. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 7 od 25. svibnja 1992. godine),
6. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 15 od 14. listopada 1992. godine),
7. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 21 od 24. prosinca 1992. godine),
8. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 13 od 17. lipnja 1993. godine),
9. Odluka o zakupu poslovnog prostora (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 3 od 24. veljače 1998. godine),
10. Zaključak o utvrđivanju vrijednosti boda za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 6 od 7. travnja 1998. godine),
11. Zaključak o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 7 od 15. travnja 2004. godine).

Odlukom o davanju u zakup i korištenju poslovnog prostora (propis naveden pod rednim brojem 1.) dolazi do promjene zakonske regulative koja tretira predmetnu problematiku te je u čl. 32. utvrđeno da će kriterije za određivanje zakupnine utvrditi Izvršno vijeće Skupštine Grada Zagreba.

U skladu s time, Zaključkom o kriterijima za određivanje zakupnine za poslovni prostor (propis naveden pod rednim brojem 2.) određeni su kriteriji za utvrđivanje visine zakupnine poslovnog prostora na način da se uvodi sustav bodovanja poslovnih prostora te se utvrđuje vrijednost boda, nakon čega se dolazi do visine najamnine.

Navedenim Zaključkom, odnosno Tabelom bodova za utvrđivanje zakupnine, Opisom granica zona za utvrđivanje zakupnine za poslovni prostor te Popisom grana i grupa djelatnosti za potrebe određivanja zakupnine za poslovni prostor, a koji se nalaze u prilogu istoga, određeni su svi potrebni parametri za bodovanje, pa je tako poslovni prostor na predmetnoj lokaciji imao sljedeće parametre:

- grana i grupa: posredničke usluge i agencije
(grana 19, grupa 1 do 8; grana 23, grupa 01, 02, 03, 15)
- zona: III

iz kojih parametara slijedi da je bodovna vrijednost predmetnog poslovnog prostora iznosila 190 bodova po četvornom metru, za svaki m² do 50,00 m², 80 bodova po četvornom metru, za svaki m² do 50,01 do 200,00 m² odnosno 40 bodova po četvornom metru, za svaki m² od 200,01 m² i više.

Bodovna vrijednost za garažu iznosila je 65 bodova po četvornom metru, za svaki m² do 50,00 m², odnosno 25 bodova po četvornom metru, za svaki m² od 50,01 m² i više.

Prema tome, ukupna bodovna vrijednost za određivanje visine zakupnine za predmetne nekretnine iznosila je 21.321,60 bodova (50 x 190 + 147,77 x 80) za poslovni prostor, odnosno 965,25 bodova (14,85 x 65) za garažu.

Propisima pod rednim brojevima od 3. do 10. utvrđivane su vrijednosti boda i datumi početka primjene, pa je tako bod vrijedio:

- 15,00 HRD s primjenom od 1. siječnja 1993. (SGGZ 21/92), s time da se navedena vrijednost boda revalorizira svaki mjesec putem koeficijenta promjene srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke za 1 DEM, važećeg na prvi dan u mjesecu,
- 115,00 HRD s primjenom od 1. srpnja 1993. (SGGZ 13/93), s time da se navedena vrijednost boda revalorizira svaki mjesec putem koeficijenta promjene srednjeg tečaja Hrvatske narodne banke za 1 DEM, važećeg na prvi dan u prethodnom mjesecu,
- 0,27 kn s primjenom od 1. svibnja 1998. (SGGZ 6/98).

Propisom pod rednim brojem 11. (koji je stupio na snagu 23. travnja 2004.) izmijenjeni su kriteriji za određivanje zakupnina za poslovni prostor pa je tako predmetni poslovni prostor imao sljedeće parametre:

- grana djelatnosti:
Posredničke usluge, agencije, uredske prostorije
(skupina 3, podskupine 01 – 06; skupina 5)
- zona: III
- prostor površine 197,77 m²

iz kojih parametara slijedi da je cijena najma predmetnog poslovnog prostora iznosila 51,30 kn po četvornom metru, za svaki m² do 50,00 m² te 21,60 kn po četvornom metru, za svaki m² od 50,01 do 200,00 m² odnosno temeljem ukupne veličine od 197,77 m², ukupna cijena zakupa predmetnog poslovnog prostora iznosila je 5.756,83 kn.

Istovremeno, za garažu je zakupnina u III zoni utvrđena po cijeni od 17,55 kn po četvornom metru (za svaki m² do 50,00 m²), što za predmetnu garažu daje zakupninu u iznosu od 260,62 kn (14,85 x 17,55).

Temeljem svih gore navedenih parametara, u tabelarnom pregledu na sljedećim stranicama nalaza daje se izračun mjesečnih zakupnina predmetnih poslovnih prostora u utuženom razdoblju, s raspodjelom na pojedine tužitelje u skladu s iskazanim omjerima suvlasništva.

Pri tome se obrađuje utuženo razdoblje od 15. prosinca 1992. pa nadalje (osim za drugotužitelja za kojeg se obrađuje razdoblje do zaključno 15. listopada 1997.).

MIŠLJENJE

Zakupnine predmetnog poslovnog prostora i garaže za utuženo razdoblje, izračunane u skladu s važećim odlukama Grada Zagreba u pogledu visine zakupnina za poslovne prostore koje u zakup daje Grad Zagreb, iznosile su kako je to iskazano u stupcima 'f', 'g' i 'h' Tabele 1 iz nalaza.

U skladu sa suvlasničkim omjerima, na tužitelje bi se odnosili sljedeći dijelovi mjesečnih zakupnina:

- za prvotuzitelja ukupno **237.280,06 kn**, za razdoblje od 15. prosinca 1992. do 30. studenoga 2009.,
- za drugotuzitelja ukupno **31.113,52 kn**, za razdoblje od 15. prosinca 1992. do 15. listopada 1997. te
- za trećetuzitelja ukupno **197.733,65 kn**, za razdoblje od 15. prosinca 1992. do 30. studenoga 2009.

STANISLAV ŠTAMBUK
za Grad Zagreb
ZAKUPNINE
ZAGREB
e-mail: stam@zagreb.hr