R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/07-01/1
URBROJ: 2170-01-02-03-07-1
Rijeka, 23.02.2007.g.

MATERIJAL
za sjednicu Poglavarstva Grada Rijeke
zakazanu za _____2007.g.

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Željka Marković, dipl.oec.

Pročelnik:

Ankica Perhat

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4362.5154.1
Signing time: Friday, February 23 2007, 10:55:23 GMT

Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska
Tel. ++38551209423, Fax. 209424
www.rijeka.hr
E-mail: irena.milicevic@rijeka.hr

1. U prosincu 2003. godine, zaključen je Ugovor između Republike Hrvatske – Ministarstva obrane i Grada Rijeke kojim je Republika Hrvatska prenijela u vlasništvo Gradu Rijeci u svrhu izgradnje KBC Rijeka i Sveučilišnog kampusa u Rijeci, nekretnine što u naravi predstavljaju vojni kompleks"Trsat". Radi se o kompleksu zemljišta sa izgrađenim objektima koji su s danom 31.12.2004. godine, uknjiženi u poslovne knjige Grada Rijeke.
Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti je temeljem zaključaka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednica održanih tijekom 2005 i 2006.. godine, preuzela na upravljanje određene objekte koji su bili u stanju uporabe privremeno do rušenja objekata radi privođenja prostora namjeni Sveučilišnog kampusa. Svi objekti su putem licitacija dati na korištenje zakupnicima. Uz navedene objekte nalazi se i 9 objekata koji se vode kao neraspoređeni u Odjelu gradske uprave za komunalni sustav, a koji su u takvom stanju da nisu za uporabu bez većih ulaganja. Kako nije racionalno ulagati u uređenje navedenih prostora koji se ruše ove ili u narednoj godini isti su van funkcije.
Dana 14. veljače ove godine, Klinički bolnički centar Rijeka, Krešimirova 42, obratio se zamolbom za privremeno korištenje jednog od navedenih objekata, bez naknade, radi smještaja centralnog bolničkog laboratorija i kabineta vještina. Naime, navedene djelatnosti smještene su sada u zgradi stare uprave Sušačke bolnice, a koja je planirana za rušenje tijekom jeseni radi izgradnje Centra za podvodnu i hiperbaričnu medicinu i zgradu centralne plinske stanice.
Objekt broj 102 površine 2841 m2 najbliži je lokacijom zgradi bolnice, a nalazi se na zemljištu koje se planira za izgradnju nove bolnice, ali tek iza 2012. godine. Predlažemo da se udovolji zahtjevu Kliničkog bolničkog centra Rijeka te se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se isknjiženje građevinskog objekta broj 102, površine 2841 m2 iz poslovnih knjiga Grada Rijeke – konto 02129.40 i uknjiženje na konto 02122.00 – objekti zdravstva, u vrijednosti kako slijedi:
•nabavna vrijednost: 11.932.200,00 kn
•ispravak vrijednosti: 2.147.796,00 kn
•sadašnja vrijednost: 9.784.404,00 kn

1.2. Odobrava se Odjelu gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb da objekt iz točke 1.1. ovog zaključka da na korištenje bez naknade Kliničkom bolničkom centru Rijeka na rok do rušenja odnosno do stavljanja u funkciju, a najduže na rok od 5 godina, radi smještaja centralnog bolničkog laboratorija i kabineta vještine budući su isti smješteni u zgradi stare uprave Sušačke bolnice, a koja je planirana za rušenje tijekom jeseni radi izgradnje Centra za podvodnu i hiperbaričnu medicinu i zgradu centralne plinske stanice.

1.3. Zadužuje se Klinički bolnički centar Rijeka da sa Odjelom gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti regulira plaćanje potrošene vode i struje za korištenje objekta iz točke 1.2. ovog zaključka.

R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/07-01/1
URBROJ: 2170-01-02-03-07-1
Rijeka, 01.03.2007.g.

MATERIJAL
za sjednicu Poglavarstva Grada Rijeke
zakazanu za _____2007.g.

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILE:
Marina Superina, dipl.iur., v.r.
Željka Marković, dipl.oec.,

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4362.5154.1
Signing time: Tuesday, March 6 2007, 6:54:8 GMT

Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska
Tel. ++38551209423, Fax. 209424
www.rijeka.hr
E-mail: irena.milicevic@rijeka.hr

1. MUJČINOVIĆ AZUR iz Rijeke, Ivana Pilepića Franovičina 7/3, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi TIZIANOVA 50A, površine 16 m2, kojeg koristi za namjenu ugostiteljske djelatnosti, temeljem Ugovora o zakupu broj 5087/02-03 od 28. listopada 1998. god., i Dodatka 5087/A od 25. veljače 2000. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 338,00 kn. Tijekom 2006. god., zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje listopad-prosinac 2006. godine, u iznosu glavnice od 1.018,51 kn, slijedom čega mu je dana 09. veljače 2007. god., otkazan citirani Ugovor o zakupu.
Sada se zakupnik obraća ovoj Direkciji zahtjevom za sklapanje vansudske nagodbe, ističući da je podmirio svu tražbinu na ime zakupnine i pripadajuće kamate te je pristao na uvjete vansudske nagodbe odnosno na povećanje zakupnine. Zahtjevu se može udovoljiti jer je sukladan odredbi članka 23a. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/06) koja propisuje da u slučaju kada se primjenom odredbe članka 23. stavka 2. Odluke, zakupniku koji je Ugovor o zakupu sklopio prije stupanja na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine 02/05) ugovorena zakupnina povećava za 90 % i više, zakupodavac može odobriti sklapanje nagodbe pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u visini osnovne zakupnine predmetnog prostora utvrđene člankom 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora. U konkretnom slučaju zakupnik plaća ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2,87 €/m2 dok početna zakupnina za predmetni prostor iznosi 5,57 €/m2. Povećanjem početne cijene za 30 % dobio bi se iznos od 7,25 €/m2 što je povećanje ugovorene zakupnine za 94,1 %. U ovom slučaju valja primijeniti odredbu članka 23a. citirane Odluke, na način da se ugovorena zakupnina poveća na početnu zakupninu odnosno na 5,57 €/m2. Grad prema zakupniku nema potraživanja iz zakupnog odnosa, te je kontrolom korištenja prostora utvrđeno da je isti u funkciji. Potpisom vansudske nagodbe zakupnik je pristao plaćati uvećani iznos zakupnine, kako je naprijed navedeno i potpisati Dodatak ugovora o zakupu radi reguliranja plaćanja uvećane zakupnine predmetnog prostora, počevši od 01. ožujka 2007. god., uz solemnizaciju istog od strane javnog bilježnika o njegovom trošku.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA se sklapanje vansudske nagodbe između GRADA RIJEKE i MUJČINOVIĆ AZURA iz Rijeke, Ivana Pilepića Franovičina 7/3, kojom se zakupnik MUJČINOVIĆ AZUR, obvezuje sklopiti Dodatak Ugovora o zakupu za poslovni prostor u Rijeci, TIZIANOVA 50A, površine 16 m2, na način da se mjesečni ugovoreni iznos zakupnine po m2 poveća sa 2,87 €/m2 na 5,57 €/m2 mjesečno (povećanje ugovorene zakupnine na početnu zakupninu utvrđenu čl. 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora) počevši od 01. ožujka 2007. god., a sve u skladu sa odredbom članka 23a. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006).

Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 1.1. ovog Zaključka:
povuče otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog Zaključka
sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 5087/B uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

2. Zakupnik TATJANA MIHELČIĆ iz Rijeke, Tenčićevo 15, koristi poslovni prostor u Rijeci na adresi ANDRIJE MEDULIĆA 1B, površine 10 m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 3849/02-03 od 02. ožujka 1998. god. i Dodatka 3849/B od 15. srpnja 2005. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 512,72 kuna, za namjenu trgovina tekstilnih proizvoda. Sada se zakupnik prvi put obraća zahtjevom za davanje predmetnog prostora u podzakup trgovačkom društvu DADO d.o.o. sa sjedištem u Rijeci, Andrije Medulića 1b. Podnositelj zahtjeva ističe da je suosnivač narečenog trgovačkog društva u kojem drži poslovni udjel koji čini 50 % temeljnog kapitala, što dokazuje rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovnog broja Tt-07/201-2 (MBS 040235410) od 31. siječnja 2007. godine, Društvenim ugovorom od 25. siječnja 2007. god. i popisom članova - osnivača društva. Iz dostavljene dokumentacije razvidno je da je drugi član – suosnivač društva fizička osoba Damir Jandrić iz Rijeke, Šet. I. G. Kovačića 32 (50 % poslovnog udjela u temeljnom kapitalu društva).
Kako zakupnik udovoljava uvjetima propisanim odredbom članka 16. stavak 1. točka 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001-pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06) kojom je utvrđeno da se podzakup može odobriti ako zakupnik ima 50 % temeljnog kapitala u društvu za koje traži suglasnost za davanje prostora u podzakup, te ako je od sklapanja Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor istekao rok od 12 mjeseci, te ako Grad nema potraživanja od zakupnika (članak 17. citirane Odluke) smatramo da se može udovoljiti zahtjevu zakupnika za davanje jednokratne suglasnosti za podzakup poslovnog prostora trgovačkom društvu DADO d.o.o. Rijeka.
Predlaže se da Poglavarstvo Grada odobri zakupniku jednokratno davanje poslovnog prostora u Rijeci, ANDRIJE MEDULIĆA 1B, u podzakup trgovačkom društvu DADO d.o.o. Rijeka, Andrije Medulića 1b, počevši od 01. ožujka 2007. godine, uz uvjet da narečeno društvo potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu kojim se kao jamac-platac obvezuje ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu ako ovaj to ne učini, te uz uvjet da se za vrijeme trajanja podzakupa ne mijenja osnivački ulog zakupnika u rečenom trgovačkom društvu na manje od 50 % temeljnog kapitala, sve sukladno odredbi članka 16. (stavak 1. točka 3. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Odobrava se zakupniku TATJANI MIHELČIĆ iz Rijeke, Tenčićevo 15, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci, ANDRIJE MEDULIĆA 1B, površine 10 m2, podzakupniku trgovačkom društvu DADO d.o.o. iz Rijeke, Andrije Medulića 1b, sve sukladno odredbi članka 16. (stavak 1. točka 3. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06) počevši od 01. ožujka 2007. god., budući je zakupnik suosnivač narečenog društva sa 50 % temeljnog kapitala, te budući je od sklapanja Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor istekao rok od 12 mjeseci, a sve uz uvjet da zakupnik za vrijeme trajanja zakupnog odnosa ne mijenja osnivački ulog u trgovačkom društvu podzakupnika na manje od 50 % temeljnog kapitala.

2.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom TATJANOM MIHELČIĆ iz Rijeke, Tenčićevo 15, temeljem točke 2.1. ovog Zaključka, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 3849/C.

2.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 2.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo DADO d.o.o. iz Rijeke, Andrije Medulića 1b, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 3849/02-03 od 02. ožujka 1998. god., Dodatka 3849/B od 15. srpnja 2005. god. i Dodatka označenog u točki 2. 2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

3. HRVATSKI FERIJALNI HOSTELSKI SAVEZ iz Zagreba, Savska 5, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Korzo 22/I, pov. 34 m2, kojeg koristi za namjenu za rad udruga, temeljem Ugovora o zakupu broj 5285/02-03 od 25. listopada 1999. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 352,84 kn. Tijekom 2006. god., zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede korištenja predmetnog prostora, što je utvrđeno kontrolom korištenja istog u više navrata (02, 03, 06, 07, i 08. studeni 2006. god.) pa mu je temeljem navedenog u studenom 2006. god., dostavljena Opomena zbog nekorištenja poslovnog prostora. Kako po istoj nije postupio odnosno nije u roku od 8 dana od dana primitka iste započeo koristiti prostor, niti se na Opomenu očitovao, dana 08. prosinca 2006. god,. otkazan mu je citirani Ugovor o zakupu, budući je ponovnom kontrolom korištenja i zapisnika komunalnih redara od 04. i 05. prosinca 2006. god., utvrđeno da prostor nije koristio. Uz otkaz zakupniku je ponuđeno sklapanje vansudske nagodbe sukladno članku 23. stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006) na način da prihvati plaćanje uvećane mjesečne zakupnine (sa 1,41 €/m2 na 1,79 €/m2).
Kontrolom korištenja poslovnog prostora u više navrata u mjesecu siječnju 2007. god., utvrđeno je da zakupnik sada koristi predmetni prostor sukladno ugovorenoj namjeni. Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da Grad prema zakupniku nema potraživanja na ime zakupnine i kamate, dok na ime komunalne naknade potražuje iznos od 446,27 kuna (studeni-prosinac 2006. god.). Zakupnik nije obveznik plaćanja spomeničke rente.
Zakupnik se obratio ovoj Direkciji zahtjevom za povlačenjem otkaza Ugovora o zakupu ali bez povećanja zakupnine odnosno bez primjene odredbe članka 23. stavak 2. točka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, a koja odredba propisuje da Poglavarstvo može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u slučaju nekorištenja prostora započne s korištenjem istog i prihvati predloženo povećanje zakupnine za 30 % od početne. Nadalje zakupnik je dostavio kao dokaz korištenja poslovnog prostora za sporno razdoblje telefonske račune, kojima dokazuje da je ipak tijekom mjeseca studenog i prosinca 2006. god., obavljao djelatnost, stoga taži povlačenje otkaza bez povećanja zakupnine. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČAK

3.1. Prihvaća se zahtjev zakupnika HRVATSKOG FERIJALNOG HOSTELSKOG SAVEZA iz Zagreba, Savska 5, za povlačenjem otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, KORZO 22/I, pov. 34 m2, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik koristio poslovni prostor ali je propustio očitovati se u zadanom roku na dostavljenu Opomenu zbog nekorištenja istog.

Ovaj zaključak je konačan.

4. Medico d.o.o. iz Novigrada, Ulica Glagoljaša 7, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Grivica 4, u Rijeci, površine 24 m2, za djelatnost trgovina anatomskom obućom, odjećom, jastucima, prirodnom kozmetikom i ostalim proizvodima za poboljšanje zdravlja.
Ugovorom o zakupu zakupnik se obvezao započeti plaćati zakupninu 15.12.2006. godine, i obavljati djelatnost najkasnije do 15.01.2007. godine. Ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 2.447,00 kn.
Natječaj za dodjelu predmetnog prostora obavljen je 09.12.2006. godine, a primopredaja prostora u posjed zakupniku 20.11.2006. godine. Prije početka uređenja poslovnog prostora zakupnik je podnio zahtjev za izdavanje suglasnosti na isto i to 27.12.2006. godine, a Ugovor o suglasnosti došao je potpisati u prostorije Direkcije poslovni objekti 08.01.2007. godine. Valja napomenuti da je zakupnik bio telefonski pozvan na potpis Ugovora ranije no nije došao obrazlažući to činjenicom da je spriječen.
Dana 24.01. ove godine, zakupnik je zatražio oslobađanje od plaćanja zakupnine za razdoblje od 15.12.2006. do 15.01.2007. godine navodeći u zahtjevu da nije mogao početi obavljati djelatnost prije 15.01.2007. godine, budući je 20 dana čekao na suglasnost za uređenje prostora. Na navedeni dopis odgovoreno mu je negativno sa obrazloženjem da Grad Rijeka ne snosi odgovornost za kašnjenje budući je zakupniku trebalo više od mjesec dana da podnese zahtjev za

izdavanje suglasnosti od dana ulaska u posjed prostora. Da je zakupnik dostavio zahtjev odmah po ulasku u prostor uspio bi prostor privesti svrsi do dana početka plaćanja zakupnine.
Tome pridonosi i činjenica da je uređenje prostora obuhvaćalo samo postavu 2 m^2 podnih keramičkih pločica kod ulaznog praga u prostor.
Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:
ZAKLJUČKA

4. Odbija se zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Grivica 4, u Rijeci, površine 24 m2, Medico d.o.o. iz Novigrada, Ulica Glagoljaša 7, za oslobađanje od plaćanja zakupnine za period od 15. prosinca 2006. do 15. siječnja 2007. godine (2.447,00 kn), budući za kašnjenje početka obavljanja djelatnosti ne snosi odgovornost Grad Rijeka (Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora izrađen u roku od 7 dana od podnošenja zahtjeva – 03.01.2007., ali zbog spriječenosti zakupnika isti potpisan u Gradu tek 09.01.2007. godine), već zakupnik koji je zahtjev za izdavanje suglasnosti podnio mjesec dana nakon ulaska u posjed prostora što je dovelo do kašnjenja u početku obavljanja djelatnosti.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

5. EXPORTARE d.o.o. iz Splita, Drniška 16, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, Verdijeva 11/A, površine 127 m2, za obavljanje djelatnosti frizerski salon i salon za uljepšavanje od 15. siječnja ove godine. Početak plaćanja zakupnine je 15. ožujak ove godine, a obavljanje djelatnosti najkasnije 15. travanj ove godine. Zakupnik je izlicitirao prostor površine 127 m2, a koji u naravi predstavlja površinu prizemlja. Radi se o radnoj prostoriji koja ima i gornju etažu kao galeriju površine 83 m2, a čija je uporabna površina svega 51 m2. Naime, visina galerije u površini od 51 m2 je 2.05 m, a što ne udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima za obavljanje djelatnosti temeljem članka 9. Pravilnika o izmjenama i dopunama pravilnika o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore (Narodne novine 42/05.). Navedeni članak omogućava radnu prostoriju podijeliti u dvije etaže pri čemu se donja etaža koristi u punom tlocrtu, a gornja etaža kao galerija time da visina svake pojedine etaže ne smije biti manja od 2,2 m, a tlocrtna površina gornje etaže smije iznositi najviše polovinu tlocrtne površine donje etaže. Iz navedenog razloga pvoršina galerije nije bila predmet licitacije obzirom da je njena visina 2,05 m, no unatoč navedenom zakupnik želi korisnu površinu prostora osposobiti za ugovorenu djelatnost (pomoćni prostor), pa kako iste nema u površini Ugovora o zakupu predlažemo da se površina prostora poveća sa ugovorenih 127 m2 na 178 m2 time da se za površinu galerije utvrdi zakupnina u 50% iznosu od ugovorene odnosno 2,30 €/m2 mjesečno.
Valja napomenuti da je galeriju izgradio bivši zakupnik prostora Ilirija banka o svom trošku, te kako ista nije bila predmet licitacije nije bila u naplati.
Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA
5.1. Odobrava se zakupniku poslovnog prostora u Rijeci, Verdijeva 11A, EXPORTARE d.o.o., iz Splita, Drniška 16, povećanje ugovorene površine poslovnog prostora sa 127 m2 na 178 m2 (51 m2 galerije) time da se za dodatnu površinu od 51 m2 ugovori zakupnina za 50 % niža od ugovorene odnosno 2,30€/m2 mjesečno budući se radi o prostoru čija je visina manja od minimalne visine potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti, ali zakupnik unatoč navedenom želi istu koristiti za ugovorenu djelatnost.

5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 5.1. izradi Dodatak ugovora o zakupu.

5.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da izradi Dopunu Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora na način da se utvrdi zakupnina za prostore galerije kada ista nema visinu dovoljnu za obavljanje ugovorene djelatnosti u iznosu od 50% zakupnine utvrđene za poslovni prostor.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

6. EKO LIBURNIJA iz Rijeke, Jelačićev trg 1/III, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi JELAČIĆEV TRG 1/III, površine 191 m2, kojeg koristi za obavljanje društvene djelatnosti, temeljem Ugovora o zakupu broj 3625/02-03 od 09. travnja 1997. god., Dodatka 3625/A od 25. svibnja 1999. god., Dodatka 3625/C od 25. svibnja 1999. god., Dodatka 3625/D od 20. listopada 2003. god., Dodatka 3625/E od 20. listopada 2003. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.492,21 kn.
Tijekom 2006. god., zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje srpanj-rujan 2006. godine, u iznosu glavnice od 4.455,33 kn, slijedom čega mu je dana 24. studenog 2006. god., otkazan citirani Ugovor o zakupu. Uz otkaz zakupniku je dostavljena i vansudska nagodba na potpisivanje, koju je zaprimio dana 30. studenog 2006. god. Dana 11. prosinca 2006. god., zakupnik se očitovao na dostavljeni otkaz te izjavio da prihvaća predloženo povećanje zakupnine, međutim nije vratio potpisane primjerke vansudske nagodbe, stoga mu je dana 25. siječnja 2007. god., dostavljena požurnica da vrati Gradu potpisanu vansudsku nagodbu pod prijetnjom pokretanja sudskog postupka predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.
Dana 22. veljače ove godine, zakupnik je dostavio potpisane primjerke vansudske nagodbe ističući da je podmirio svu tražbinu na ime zakupnine i pripadajuće kamate te je potpisom iste pristao na uvjete odnosno na predloženo povećanje zakupnine sa 1,07 €/m2 na 1,68 €/m2. Zahtjevu zakupnika za sklapanjem vansudske nagodbe može se udovoljiti jer je sukladan odredbi članka 23. stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006), jer je potpisom nagodbe pristao plaćati uvećani iznos zakupnine, kako je naprijed navedeno i potpisati Dodatak ugovora o zakupu radi reguliranja plaćanja uvećane zakupnine predmetnog prostora, počevši od 01. prosinca 2006. god., uz solemnizaciju istog od strane javnog bilježnika o njegovom trošku. Za napomenuti je da Grad prema zakupniku nema potraživanja iz zakupnog odnosa.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. ODOBRAVA se sklapanje vansudske nagodbe između GRADA RIJEKE i EKO LIBURNIJE iz Rijeke, Jelačićev trg 1/III, kojom se zakupnik EKO LIBURNIJA iz Rijeke, obvezuje sklopiti Dodatak Ugovora o zakupu za poslovni prostor u Rijeci, JELAČIĆEV TRG 1/III, površine 191 m2, na način da se mjesečni ugovoreni iznos zakupnine po m2 poveća sa 1,07 €/m2 na 1,68 €/m2 mjesečno (povećanje zakupnine za 30 % od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor) počevši od 01. prosinca 2006. god., a sve u skladu sa odredbom članka 23. stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006).

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 6.1. ovog Zaključka:
povuče otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog Zaključka
sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 3625/F uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

7. FUTURA NOVA d.o.o. iz Rijeke, Balde Fućka 21 zakupnik je poslovnog prostora na adresi Podhumskih žrtava 2. Dio predmetnog poslovnog prostora (1/2), odnosno površina od 87,50 m^2, je temeljem Zakona o naknadi imovine oduzete za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćena utvrđenim vlasnicima. Predmetno Rješenje postalo je pravomoćno s danom 26.06.2006. godine, no Gradu Rijeci isto je dostavljeno u studenom 2006. godine.

Obzirom na činjenicu da je zaključno do 31. listopada 2006. godine zakupnik u cijelosti podmirio svoje obveze, utvrđeno je da je u navedenom razdoblju isti preplatio zakupninu u iznosu od 16.300,49 kn pa je stoga navedeni iznos vraćen u korist njegova žiro-računa.

Dana 21. veljače ove godine zakupnik se obratio zahtjevom za povrat pripadajućeg iznosa kamate na spomenuti iznos, koji računajući od datuma uplate za pojedini mjesec do dana podnošenja zahtjeva iznosi 1.204,16 kn. Pritom valja napomenuti da, prema navodima zakupnika, isto traži iz razloga što ovlaštenik naknade odnosno novi vlasnik prostora od FUTURA NOVE d.o.o. uz zakupninu potražuje i kamatu za zakašnjelo plaćanje zakupnine.
Zahtjev smatramo opravdanim budući je Grad od srpnja 2006. do veljače 2007. godine raspolagao njihovim sredstvima te stoga predlažemo donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA SE trgovačkom društvu Futura nova d.o.o. iz Rijeke, Balde Fućka 21 povrat pripadajućeg iznosa kamate na preplaćeni iznos zakupnine za razdoblje 26. lipanj do 31. listopad 2006. godine u iznosu od 1.204,16 kn budući je Grad Rijeka raspolagao preplaćenim sredstvima.

7.2. Iznos iz točke 7.1. ovog zaključka isplatit će se u korist računa društva broj 2500009-1101006441 kod Hypo Alpe-Adria Bank d.d. u roku od 8 dana od dana donošenja ovog zaključka, a na teret Financijskog plana zakupnine za 2007. godinu, pozicija proračuna 202 – zatezne kamate, mjesto troška 023.000.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/07-01/1
URBROJ: 2170-01-02-03-07-1
Rijeka, 06.03.2007.

MATERIJAL
za sjednicu Poglavarstva Grada Rijeke
zakazanu za _____2007.g.

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Marina Superina, dipl.iur.,
Željka Marković, dipl.oec.,
Edo Damjanović,
Udović Mladenić Iva, dipl.oec.,
Sošić Loretta, dipl.iur.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4362.5154.1
Signing time: Tuesday, March 6 2007, 12:12:38 GMT

Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska
Tel. ++38551209423, Fax. 209424
www.rijeka.hr
E-mail: irena.milicevic@rijeka.hr

1. Zakupnik KTP NAPRIJED d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeva 30, koristi poslovni prostor u Rijeci na adresi JADRANSKI TRG 1, na II katu, površine 61 m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 6487/02-03 od 14. prosinca 2006. godine, za djelatnost – uredski prostor, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5.210,00 kuna.
Sada se zakupnik prvti put obraća zahtjevom za davanje predmetnog poslovnog prostora u podzakup trgovačkom društvu NA & RD d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 1c. Podnositelj zahtjeva ističe da je suosnivač narečenog trgovačkog društva u kojem drži temeljni ulog koji čini 50 % temeljnog kapitala, a preostalih 50 % kapitala drži Rijekatekstil – domus d.d., Rijeka, Osječka 47, što dokazuje Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci, poslovnog broja Tt-06/1608-4 od 09. rujna 2006. godine i popisom članova osnivača društva.
Postavljeni zahtjev za davanje suglasnosti za podzakup poslovnog prostora trgovačkom društvu NA & RD d.o.o., Rijeka, osnovan je budući je zahtjev u skladu sa odredbom članka 16. stavak 1. točka 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06) jer zakupnik ima 50 % temeljnog uloga u društvu za koje traži suglasnost za davanje prostora u podzakup, te je od sklapanja Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor istekao rok od 12 mjeseci, kao i sa odredbom članka 17. citirane Odluke, budući Grad Rijeka prema zakupniku nema potraživanja s osnova zakupa poslovnog prostora. Mađutim podzakup se može odobriti samo jednokratno (članak 16. stavak 2. citirane Odluke).
Predlaže se da Poglavarstvo Grada odobri zakupniku jednokratno davanje poslovnog prostora u Rijeci, JADRANSKI TRG 1, na II katu, površine 61 m2, u podzakup trgovačkom društvu NA & RD d.o.o. Rijeka, Jadranski trg 1c, počevši od 01. travnja 2007. godine, uz uvjet da narečeno društvo potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu kojim se kao jamac-platac obvezuje ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, ako ovaj to ne učini, te uz uvijet da se za vrijeme trajanja podzakupa ne mijenja osnivački ulog zakupnika u rečenom trgovačkom društvu na manje od 50 % temeljnog kapitala, sve sukladno odredbi članka 16. (stavak 1. točka 3. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se zakupniku KTP NAPRIJED d.o.o., Zagreb, Palmotićeva 30, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi JADRANSKI TRG 1, na II katu, površine 61 m2, za namjenu uredski prostor, podzakupniku trgovačkom društvu NA & RD d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg 1c, počevši od 01. travnja 2007. god., sve sukladno odredbi članka 16. (stavak 1. točka 3. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06) budući je zakupnik suosnivač narečenog društva sa 50 % temeljnog kapitala, te budući je od sklapanja Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor istekao rok od 12 mjeseci, a sve uz uvjet da zakupnik za vrijeme trajanja zakupnog odnosa ne mijenja osnivački ulog u trgovačkom društvu podzakupnika na manje od 50 % temeljnog kapitala.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom KTP NAPRIJED d.o.o. Zagreb, Palmotićeva 30, temeljem točke 1.1. ovog Zaključka, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 6487/A.

1.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo NA & RD d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg 1c, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 6487/02-03 od 14. prosinca 2006. god., i Dodatka broj 6487/A označenog u točki 1.2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

2. MEDOTIM d.o.o. iz Rijeke, Fiorello la Guardie 10, u otvorenom roku izjavio je prigovor na zaključak Poglavarstva Grada Rijeke, sa sjednice održane dana 30. siječnja 2007. god., Klasa:022-05/07-01/10-63, urbroj:2170-01-10-07-8, kojim nije prihvaćen prijedlog zakupnika za odgodu provođenja ovršnog postupka prisilne naplate dugovanja po rješenju o ovrsi posl. broj OVRV-48/2007 radi naplate dospjele tražbine u iznosu od 21.172,52 kuna, za odgodu pokretanja sudskog postupka predaje i ispražnjenja poslovnih prostora na adresi Mire Radune Ban 14 pov. 64 m2 i 39 m2 i Fiorello la Guardie 23 pov. 30 m2, na rok do 15. veljače 2007. god., te za otpis potraživanja dužne zakupnine i komunalne naknade, budući razlozi koje je zakupnik naveo kao osnov za udovoljavanje zahtjevu nisu bili opravdan razlog da se istom udovolji.
U svom prigovoru zakupnik ponovno ističe da mu je prilikom provođenja javnog natječaja za plaže na kojem nije ostvario zakup za terasu uz ugostiteljski objekt na plaži "IGRALIŠTE" na Kantridi, koji je koristio od 1996. godine, pričinjena nepopravljiva šteta. Također navodi da su mu zbog nemogućnosti povrata sredstava uloženih u uređenje terase i objekta ugrožena egzistencijalna pitanja kako obitelji vlasnika tvrtke Medotim d.o.o. tako i uposlenika tvrtke, pa traži da Grad još jednom preispita svoju odluku odnosno doneseni zaključak.
Na dan pisanja materijala (28.02.2007. god.) i dalje je evidentirano dugovanje zakupnika na ime dospjele zakupnine poslovnih prostora u iznosu od 28.359,06 kn (srpanj 2006. god. do veljača 2007. god.), dospjele zakonske zatezne kamate u iznosu od 243,55 kn, komunalne naknade u iznosu od 5.9187,48 kuna te spomeničke rente u iznosu od 2.160,00 kuna. No, kako smo već naveli prilikom obrade zahtjeva zakupnika za sjednicu Poglavarstva Grada Rijeke za 30. siječnja 2007. god., i dalje ostajemo kod navoda da prilikom provođenja javnog natječaja za zakup terase nije došlo do propusta Grada, već je isti proveden u potpunosti u skladu s važećom Odlukom, stoga nema osnova da se prihvati prigovor zakupnika za otpisom potraživanja Grada prema Medotimu d.o.o. iz Rijeke, tim više što jedno s drugim nije uvjetovano.
Slijedom navedenog budući zakupnik u svom prigovoru nije iznio nove činjenice i okolnosti koje bi bitno utjecale na izmjenu pobijanog zaključka, predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. ODBIJA se prigovor zakupnika MEDOTIM d.o.o. iz Rijeke, Fiorello la Guardia 10, uložen na zaključak Poglavarstva Grada Rijeke Klase:022-05/07-01/10-63, urbroj:2170-01-10-07-8, sa sjednice održane dana 30. siječnja 2007. god., kojim zaključkom nije prihvaćen prijedlog zakupnika za odgodu provođenja ovršnog postupka prisilne naplate dugovanja po rješenju o ovrsi posl. broj OVRV-48/2007 donesenog od strane javnog bilježnika Velibora Panjkovića, radi naplate dospjele tražbine u iznosu od 21.172,52 kuna, za odgodu pokretanja sudskog postupka predaje i ispražnjenja poslovnih prostora na adresi Mire Radune Ban 14 pov. 64 m2 i 39 m2 i Fiorello la Guardie 23 pov. 30 m2, te za otpis potraživanja dužne zakupnine i komunalne naknade, budući u prigovoru nisu iznesene nove činjenice i okolnosti koje bi bitno utjecale na izmjenu zaključka.

Ovaj zaključak je konačan.

3. Trgovačko društvo ADRIA – UNIVERZAL d.o.o., Rijeka, Janeza Trdine 7, obratilo se putem odvjetničkog ureda Marjane Jerković iz Rijeke, Dolac 9/III, zahtjevom za izdavanje tabularne isprave radi uknjižbe prava vlasništva na poslovnom prostoru koji se nalazi u Rijeci, Janeza Trdine 7, na III katu, površine 111 m2, a koji predstavlja posebni dio zgrade koji je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označen kao k.č. 555, u z.k.ul. 735, poduložak 6, k.o. Rijeka, 6. etaža 208/1000 dijela - poslovni prostor na III katu – VI. etaži, koji zauzima čitavu etažu, a sastoji se od pet uredskih prostora, hodnika, čajne kuhinje, tuša, sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 111 m2, što u odnosu na cijelu zgradu, iznosi 208/1000 dijela, budući je Grad Rijeka u zemljišnim knjigama uknjižen kao vlasnik rečenog prostora. Valja napomenuti da je za sve poslovne prostore u zgrade izvršeno etažiranje, za koje su svoju suglasnost dali Grad Rijeka, kao vlasnik 5 poslovnih prostora i rečeno društvo kao vlasnik spomenutog prostora, te koji su snašali troškove izrade Elaborata.

Naime, Grad Rijeka je vlasnik poslovnih prostora koji predstavljaju posebne dijelove zgrade i to: poslovnog prostora površine 41 m2, koji se nalazi u prizemlju zgrade (k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 1, k.o. Rijeka); poslovnog prostora površine 37 m2, koji se nalazi na I. katu zgrade (k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 3, k.o. Rijeka); poslovnog prostora površine 69 m2, koji se nalazi na prvom katu zgrade (k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 4, k.o. Rijeka); poslovnog prostora površine 111 m2, koji se nalazi na II. katu zgrade (k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 5, k.o. Rijeka); te poslovnog prostora površine 111 m2, koji se nalazi na IV. katu zgrade (k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 7, k.o. Rijeka). Međutim trgovačko društvo ADRIA – UNIVERZAL d.o.o., Rijeka, je stvarni ali vanknjižni vlasnik poslovnog prostora na III. katu zgrade površine 111 m2, kojeg je njegov pravni prednik UNIVERZAL p.o. Beograd stekao kupoprodajom. Valja napomenuti da je temeljem Uredbe o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava odreređenih pravih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 52/91) iz poslovne jedinice Rijeka, iz sastava Univerzal Beograd, formirano društveno poduzeće Adria – univerzal trgovina, zastupanje, inženjering p.o. Rijeka, a zbog potrebe usklađenja ranijih oblika poduzeća s odredbama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 111/95), izvršena je pretvorba istog u društvo s ograničenom odgovornošću. Društvo je upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci, osnovom Potvrde Agencije za restrukturiranje i razvoj Područnog ureda Rijeka broj: 05-12/92-06/78 od 22. listopada 1992. godine, time da je kod pretvorbe rečenog društva na osnovu članka 13. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine" 19/91, i 45/92), u njegov temeljni kapital ušla i spomenuta nekretnina odnosno poslovni prostor, a temeljem Elaborata procjene prometne vrijednosti nekretnina od 04. lipnja 1992. godine, te Dopune elaborata procjene prometne vrijednosti nekretnina od 11. rujna 1992. godine.
Obzirom, da Adria – univerzal d.o.o., Rijeka, svoje vlasništvo ne može uknjižiti bez tabularne isprave ishođene od Grada Rijeke, koji je uknjižen kao vlasnik cijele zgrade odnosno svih poslovnih prostora koji se u zgradi nalaze, radi usklade zemljišno knjižnog stanja sa stvarnim stanjem u pogledu vlasništva na poslovnom prostoru površine 111 m2, koji se nalazi na III. katu zgrade te koji je u zemljišnim knjigama označen kao k.č. 555, zk.ul. 735, poduložak 6, k.o. Rijeka, potrebno je da Grad Rijeka stvarnom vlasniku prostora odnosno trgovačkom društvu Adria – univerzal d.o.o., Rijeka, sa sjedištem u Rijeci, Janeza Trdine 7, izda tabularnu ispravu, osnovom koje će se u zemljišnim knjigama upisati vlasnikom prostora.

Slijedom navedenog predlaže se da Poglavarstvo Grada Rijeke donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

3. Grad Rijeka dozvoljava trgovačkom društvu ADRIA – UNIVERZAL d.o.o., Rijeka, sa sjedištem u Rijeci, Janeza Trdine 7 (MBS:040035908), da bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, upiše pravo vlasništva za svoju korist na nekretnini u naravi poslovnom prostoru koji se nalazi u sklopu zgrade u Rijeci, Janeza Trdine 7, koji predstavlja posebni dio zgrade te je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označen kao k.č. 555, u z.k.ul. 735, poduložak 6, k.o. Rijeka, - etaža 208/1000 dijela - poslovni prostor na III. katu – VI. etaži, koji zauzima čitavu etažu, koji se sastoji od pet uredskih prostora, hodnika, čajne kuhinje, tuša, sanitarnog čvora u ukupnoj površini od 111 m2, što u odnosu na cijelu zgradu, iznosi 208/1000 dijela, budući je isti vlasništvo rečenog društva.

4. JAMBREUŠIĆ IVAN iz Rijeke, Blaža Polića 3, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ALESSANDRA MANZONIA 2/A, površine 14 m2, kojeg koristi za obavljanje zlatarske djelatnosti, temeljem Ugovora o zakupu broj 3840/02-03 od 02. ožujka 1998. god., i Dodatka 3840/A od 10. prosinca 2004. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 423,49 kn. Tijekom 2006. god., zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje listopad-prosinac 2006. godine, u iznosu glavnice od 1.276,25 kn, slijedom čega mu je dana 06. veljače 2007. god., otkazan citirani Ugovor o zakupu.
Sada se zakupnik obraća zahtjevom za sklapanjem vansudske nagodbe ističući da je podmirio svu tražbinu na ime zakupnine i pripadajuće kamate te je potpisom iste pristao na uvjete odnosno na predloženo povećanje zakupnine sa 4,11 €/m2 na 4,23 €/m2. Zahtjevu zakupnika za sklapanjem vansudske nagodbe može se udovoljiti jer je sukladan odredbi članka 23. stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006), jer je potpisom nagodbe pristao plaćati uvećani iznos zakupnine, kako je naprijed navedeno i potpisati Dodatak ugovora o zakupu radi reguliranja plaćanja uvećane zakupnine predmetnog prostora, počevši od 01. ožujka 2007. god., uz solemnizaciju istog od strane javnog bilježnika o njegovom trošku. Za napomenuti je da Grad prema zakupniku nema potraživanja iz zakupnog odnosa.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. ODOBRAVA se sklapanje vansudske nagodbe između GRADA RIJEKE i JAMBREUŠIĆ IVANA iz Rijeke, Blaža Polića 3, kojom se zakupnik JAMBREUŠIĆ IVAN obvezuje sklopiti Dodatak Ugovora o zakupu za poslovni prostor u Rijeci, ALESSANDRA MANZONIA 2/A, površine 14 m2, na način da se mjesečni ugovoreni iznos zakupnine po m2 poveća sa 4,11 €/m2 na 4,23 €/m2 mjesečno (povećanje zakupnine za 30 % od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor) počevši od 01. travnja 2007. god., a sve u skladu sa odredbom članka 23. stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 2/2005 i 28/2006).

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 4.1. ovog Zaključka:
- **povuče otkaz Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog Zaključka**
- **sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 3840/B uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.**

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

5. EKONOMSKI FAKULTET RIJEKA iz Rijeke, Ivana Filipovića 4, obratio se zahtjevom za povrat uloženih sredstava u rekonstrukciju i uređenje poslovne zgrade u Rijeci, na adresi Ivana Filipovića 4a, površine 309 m^2. Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 5848/02-03 od 22.10.2002. godine, za obrazovnu djelatnost uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u visini od 3.934,00 kn (12,73 kn /m^2), a koji je sklopljen na određeno vrijeme do 04.10.2012. godine.
U svom zahtjevu zakupnik navodi da je u uređenje i privođenje namjeni navedenog objekta uložio 3.309.381,03 kn bez PDV-a, a koji iznos se odnosi na građevinske i obrtničke radove, hidroinstalacije, elektroinstalacije i strojarske instalacije. Nadalje, zakupnik moli da se predmetna ulaganja prebiju sa zakupninom koju Fakultet plaća Gradu odnosno da se za predmetni prostor produži zakup do isteka vremena potrebnog za isplatu cjelokupnog iznosa uloženog u uređenje.
Prije izvođenja navedenih radova zakupnik je zatražio suglasnost Grada Rijeke te je dana 15.07.2003. godine sklopio sa Gradom Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 066/2003., čime se suglasio da će radove na preinaci poslovnog prostora izvesti o vlastitom trošku te se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga. Zakupnik je za predmetnu rekonstrukciju ishodio Građevinsku dozvolu i uporabnu dozvolu.

Obradom predmetnog zahtjeva utvrđeno je da su svi radovi izvedeni radi privođenja predmetne građevine ugovorenoj djelatnosti što je i bila obveza zakupnika temeljem Ugovora o zakupu. Zakupnik je rekonstrukciju građevine izveo unutar postojećih gabarita objekta time da je-redizajniranjem postojećeg krovišta, u dijelu građevine dobio novu etažu površine 100,37 m^2.
Rekonstrukcijom prizemlja osim uređenja istog izgradio je stubište za novoizgrađenu etažu čime se površina prizemlja smanjila sa 309 m^2 na 273,04 m^2 iz čega proizlazi da se, nakon rekonstrukcije ugovorena površina poslovnog prostora povećala na 373,41 m^2, odnosno za 64,41 m^2 za koju površinu istom nije povećana zakupnina. Valja napomenuti da je zakupnik temeljem Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora bio dužan Grad izvijestiti o početku izvođenja radova što nije učinio pa Grad nije imao saznanja o izgradnji dodatne etaže niti o povećanju korisne površine prostora.
Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora Grada Rijeke («Službene novine» Primorsko goranske županije broj 7/97) utvrđeno da se naknada sredstava uloženih u uređenje poslovnog prostora može odobriti za vrijeme trajanja zakupa (članak 3. Pravilnika) u slučaju da je ugovorena zakupnina veća od sedmerostrukog iznosa početne zakupnine (članak 1. Pravilnika), iz čega slijedi da zahtjev Ekonomskog fakulteta Rijeka nije u suglasju sa istim obzirom da je zakupnik prostor izlicitirao po neznatno većoj cijeni od počete zakupnine koja je za predmetni prostor iznosila 12,66 kn/m2, a ni s obzirom na činjenicu da se potpisom Ugovora o suglasnosti za preinaku prostora odrekao potraživanja za uložena sredstva. No valja napomenuti da je nadogradnjom objekta povećan fond poslovnog prostora za 64,41 m2 te bi se temeljem istog trebalo sa zakupnikom sklopiti Dodatak ugovora o zakupu u kojem će se povećati površina prostora, a time i mjesečna zakupnina. Predlažemo da se iznos ulaganja za predmetne radove vrati zakupniku prebijanjem sa zakupninom koja za novo utvrđenu površinu iznosi 4.753,51 kn mjesečno. Vrijednost ulaganja izgradnje nove etaže je 422.718,07 kn (bez PDV-a) pa bi prebijanje sa zakupninom trajalo 7 godina i 5 mjeseci. Ugovor o zakupu zaključen je do 2012. godine, pa bi slijedom toga valjalo isti produžiti do 2015. godine. Preostali iznos ulaganja u iznosu od 2.886.662,96 kn ne predlaže se vratiti zakupniku iz naprijed navedenih razloga i činjenice da je važećim Detaljnim planom uređenja područja Brajda (Službene novine 14/99) predmetna građevina predviđena za uklanjanje.
Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. ODOBRAVA SE zakupniku EKONOMSKI FAKULTET RIJEKA iz Rijeke, Ivana Filipovića 4, povrat uloženih sredstava za izgradnju nove etaže u poslovnom prostoru na adresi Ivana Filipovića 4a, u iznosu od 422.718,07 kn bez PDV-a, na način da se ista prebiju sa ugovorenom mjesečnom zakupninom za predmetni prostor do konačne isplate.

5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 5.1. ovog zaključka sklopi Dodatak ugovora o zakupu kojim će se površina poslovnog prostora povećati sa 309 m2 na 373,m2 i produžiti rok zakupa do isteka roka za povrat uloženih sredstava odnosno do 2015. godine.

5.3. Iznos iz točke 5.1. ovog zaključka teretiti će Plan rekonstrukcije slobodnih poslovnih prostora, mjesto troška 023.000.

5.4. Zadužuje se zakupnik iz točke 5.1. ovog zaključka da u roku od 8 dana od primitka ovog zaključka Gradu dostavi potpisanu izjavu kojom se prije ili po isteku ugovora o zakupu odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženih sredstava u uređenje predmetnog poslovnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

6. Grad Rijeka vlasnik je poslovnih prostora na adresi Ivana Zajca 22, u površini od 86 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina dijelovima i priborom za motorna vozila, prostora na adresi Ivana Grohovca 2B, u površini od 300 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina (osim prehrane), prostora na adresi Zagrebačka 21/c u površini od 394m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina odjeće ili obuće ili knjiga i prostora na adresi Braće Fućak 5/C, u površini od 260 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina.
Navedeni poslovni prostori objavljeni su u natječaju više puta, no kako nije bilo zainteresiranih natjecatelja isti nisu izlicitirani pa se predlaže dopuna, odnosno izmjena navedenih djelatnosti, a sukladno potražnji.
Također napominjemo da su građani Mjesnog odbora Zamet zatražili da se poslovni prostor na adresi Braće Cetina 17/b – pov. 29 m2 koji je objavljen u mjesecu veljači u Natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora za trgovinu ili uslužnu djelatnost, ali nije izlicitiran, ne objavljuje za mesnicu (bivši zakupnik prostor je koristio za mesnicu) pa shodno navedenom predlažemo da se u slijedećem natječaju objavi za djelatnost trgovina (osim prehrane) ili uslužna djelatnost.
Na prijedlog zaključka Odjel gradske uprave za poduzetništvo dao je svoju suglasnost.
Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6. Odobrava se
a)dopuna utvrđenih djelatnosti slobodnih poslovnih prostora kako slijedi:

- Ivana Zajca 22, u površini od 86 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina dijelovima i priborom za motorna vozila dopunjuje se djelatnošću trgovina optičkih pomagala ili trgovina katoličkih knjiga ili uslužna djelatnost.

- Ivana Grohovca 2B, u površini od 300 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina (osim prehrane) dopunjuje se s uslužnom djelatnošću.

- Braće Fućak 5/C, u površini od 260 m2 sa utvrđenom djelatnošću trgovina dopunjuje se s obrazovnom djelatnošću.

- Zagrebačka 21/C u površini od 394 m2 utvrđena djelatnost trgovina odjeće ili obuće ili knjiga, dopunjuje djelatnošću trgovina kozmetičkih i toaletnih proizvoda.

b) izmjena utvrđenih djelatnosti slobodnih poslovnih prostora kako slijedi:

- Braće Cetina 17/B, u površini od 29 m2 utvrđena djelatnost trgovina ili uslužna djelatnost mijenja se u djelatnost trgovina *(osim prehrane)* ili uslužna djelatnost.

7. Dana 01. veljače 2007. godine, objavljen je u Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, na adresi Sveti Kuzam 19 – pov. 46 m2 poslovni prostor za djelatnost trgovina prehrambenih proizvoda prvi puta i to za potrebe građana Mjesnog odbora Sveti Kuzam, obzirom da na svom području nemaju trgovinu prehrane.
Kako nije bilo prijava za navedeni prostor, a u međuvremenu su građani Mjesnog odbora našli potencijalnog zakupnika, predlažemo da se u slijedećem natječaju naznači da je na drugoj licitaciji dovoljan jedan natjecatelj.
Shodno navedenom predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7. Odobrava se provođenje druge licitacije za poslovni prostor na adresi Sveti Kuzam 19 – pov. 46 m2, za djelatnost trgovina prehrambenih proizvoda, uz mogućnost pristupa licitaciji samo jednog natjecatelja.

8. Zakupnik DUŠICA KAILER iz Rijeke, Ratka Petrovića 60, obratila se dana 20. veljače 2007. godine zahtjevom za povrat uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ratka Petrovića 54a. Poslovni prostor površine 78 m^2 zakupnik je koristio temeljem Ugovora o zakupu broj 6049/02-03 od 09.03.2004. godine u razdoblju od 15.04.2004. godine do 31.12.2006. godine za namjenu *ostale zabavne djelatnosti (Stella club – igraonica za djecu)* uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u visini od 850,00 kn (10,88 kn/m^2).
U zahtjevu zakupnik navodi da je loše poslovao, a kako je to bio jedini izvor prihoda, bio je prisiljen vratiti prostor u posjed Gradu 31.12.2006. godine. S osnova korištenja predmetnog prostora ista duguje Gradu zakupninu u visini od 1.703,01 kn (studeni i prosinac 2006.g.) uz pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, dospjelu kamatu u visini od 112,26 kn te komunalnu naknadu u iznosu od 2.475,72 kn glavnice i 438,61 kn zakonske zatezne kamate.
U svom zahtjevu navodi kako je nakon preuzimanja, poslovni prostor temeljito adaptiran (uređenje zidova, drvenarije i postava laminata) za koje je radove, kako navodi, ukupno uloženo oko 1000 € (uz zahtjev nije dostavljena dokumentacija). Slijedom navedenog, isti traži povrat uloženih sredstava te navodi kako je bilo neophodno izvesti navedene radove budući u postojećem prostoru nije mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Navedenu tvrdnju, međutim, ne smatramo točnom budući je u vrijeme licitiranja, predmetni poslovni prostor ispunjavao sve minimalne tehničke uvjete za obavljanje uslužne djelatnosti što je zakupnik potvrdio potpisom Ugovora o zakupu.
Pritom valja napomenuti da je prije izvođenja navedenih radova zakupnik zatražio suglasnost Grada Rijeke te potpisao Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 026/2004. od 22.03.2004. godine čime se suglasio da će radove na preinaci poslovnog prostora izvesti o vlastitom trošku te se time odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga. Tome još treba pridodati da je zahtjev suprotan odredbama Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (Službene novine 7/97) jer ugovoreni iznos zakupnine (10,88 kn/m^2) nije peterostruko veći od početnog iznosa za navedenu djelatnost u IV zoni (42,63 kn/m^2).
Obradom predmetnog zahtjeva te očevidom na licu mjesta utvrđeno je da su svi radovi izvedeni isključivo radi izmjene i uljepšavanja interijera poslovnog prostora budući se isti koristio kao igraonica za djecu. Naime, u dvije prostorije uklonjene su keramičke pločice sa zidova, u jednoj prostoriji preko monolitnog teraca postavljen je laminat te su u prostoru oličeni zidovi i stolarija.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, ne može se udovoljiti zahtjevu te se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8. NE ODOBRAVA SE povrat uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Ratka Petrovića 54a, DUŠICI KAILER iz Rijeke, Ratka Petrovića 60, budući je zahtjev suprotan odredbama Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (Službene novine 7/97) jer ugovoreni iznos zakupnine (10,88 kn/m^2) nije peterostruko veći od početnog iznosa za navedenu djelatnost u IV zoni (42,63 kn/m^2) te obzirom na činjenicu da je prije preinake prostora zakupnik potpisao Ugovor o suglasnosti br. 026/2004 čime se suglasio da će navedene radove izvesti o vlastitom trošku te se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i poslovodstva bez naloga, a predmetni je prostor u trenutku sklapanja ugovora o zakupu ispunjavao sve minimalne tehničke uvjete za ugovorenu djelatnost.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

9. ZEK DURAJ iz Rijeke, Kumičićeva 50, zakupnik poslovnog prostora u Rijeci, Baštijanova 58B, površine 139 m2, temeljem Ugovora o zakupu 6278/02-03 od 26. srpnja 2005. godine, namijenjen djelatnosti proizvodnje krušnih proizvoda, svježe tjestenine i kolača, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,11 €/m2 (1771 kn mjesečno), te poslovnog u Rijeci, Baštijanova 66, površine 38 m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 6020/02-03 od 18. prosinca 2003. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 6020/A od 01. veljače 2007. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,58 €/m2 (6860 kn mjesečno), obratio se prvi puta zahtjevom za odobrenje davanja rečenih prostora u podzakup trgovačkom društvu MONIKA d.o.o., sa sjedištem u Rijeci, Baštijanova 58B, za obavljanje ugovorene djelatnosti. Naime, zakupnik je član – osnivač rečenog trgovačkog društva, u kojem drži poslovni udjel koji čini 50% temeljnog kapitala.. Zakupnik je uz zahtjev dostavio rješenje Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja Tt-06/2017-2 MBS: 040232659 od 13. listopada 2006. godine, iz kojeg je razvidno da je društvo registrirano za obavljanje djelatnosti koje su predmet citiranih ugovora o zakupu, Popis članova osnivača društva iz kojeg je razvidno da zakupnik u društvu ima poslovni udjel od 50% temeljnog kapitala te da su pored zakupnika članovi društva Sadik Duraj iz Rijeke, Laginjina 25, sa 35% poslovnog udjela u temeljnom kapitalu društva te Argon Letaj iz Prizrena sa 15 % poslovnog udjela u temeljnom kapitalu društva. Pored toga dostavljena je i obavijest Državnog zavoda za statistiku o razvrstavanju društva prema NKD-u.
Zahtjev je sukladan odredbi članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 3/01 – pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06), budući je zakupnik član društva u kojem drži poslovni udjel koji čini 50% temeljnog kapitala, te budući je od sklapanja citiranih ugovora o zakupu proteklo više od 12 mjeseci. Zahtjev je također sukladan odredbi članka 17. citirane Odluke, budući Grad Rijeka prema zakupniku nema potraživanja.
Slijedom navedenog predlaže se da Poglavarstvo Grada Rijeke odobri zakupniku jednokratno davanje poslovnog prostora u Rijeci, Baštijanova 58B površine 139 m2, te poslovnog prostora u Rijeci, Baštijanova 66, površine 38 m2, u podzakup trgovačkom društvu MONIKA d.o.o., Rijeka, Baštijanova 58B, za obavljanje ugovorene djelatnosti, uz uvjet da rečeno društvo potpiše sa Gradom Rijeka Ugovore o jamstvu, kojima se kao jamac-platac obvezuje ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz citiranih Ugovora o zakupu, ako zakupnik to ne učini, te uz uvjet da za vrijeme trajanja podzakupa zakupnik ne mijenja osnivački ulog u rečenom trgovačkom društvu na manje od 50% temeljnog kapitala, a kako je utvrđeno člankom 16. stavkom 1. točkom 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9.1. ODOBRAVA SE zakupniku ZEKU DURAJU iz Rijeke, Kumičićeva 50, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Baštijanova 58B, površine 139 m2, za obavljanje djelatnosti proizvodnje krušnih proizvoda, svježe tjestenine i kolača te poslovnog prostora u Rijeci, Baštijanova 66, površine 38 m2, za obavljanje djelatnosti trgovine prehrambenih proizvoda, trgovačkom društvu MONIKA d.o.o., Rijeka, Baštijanova 58B, sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 03/01 – pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06), počevši od 01. travnja 2007. godine.

9.2. Podzakup poslovnih prostora iz točke 9.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo MONIKA d.o.o., Rijeka, Baštijanova 58B, potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovore o jamstvu, kojima se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6278/02-03 26. srpnja 2005. godine te iz Ugovora o zakupu broj 6020/02-03 od 18. prosinca 2003. godine i Dodatka Ugovora o zakupu broj 6020/A od 01. veljače 2007. godine, ako zakupnik to ne učini.

9.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 9.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 6278/A i Dodatak Ugovora o zakupu broj 6020/B.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

10. CENTAR ZA SOCIJALNU SKRB RIJEKA iz Rijeke, Laginjina 11a, zakupnik je poslovnog prostora na adresi KREŠIMIROVA 12/II, površine 168 m2, kojeg koristi za djelatnost socijalne skrbi, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.222,49 kuna. Sada se zakupnik obraća dopisom ističući da je Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o socijalnoj skrbi (Narodne novine 44/06) člankom 80., regulirano osnivanje Obiteljskih centara. Obiteljski centar je ustanova koja je osnovana rješenjem Ministarstva nadležnog za obitelj za područje jedne županije a koja će u okviru svoje djelatnosti obavljati poslove savjetodavnog i preventivnog rada i druge stručne poslove. Obiteljski centar sa danom početka rada preuzima dokumentaciju i službenike koji su radili na poslovima savjetovališta za djecu, mladež, brak i obitelj u okviru Centra za socijalnu skrb. Člankom 34. citiranog Zakona određeno je da će u županijama u kojima su do stupanja na snagu ovog zakona ustrojena savjetovališta za djecu, mladež, brak i obitelj u okviru Centra za socijalnu skrb, Ministarstvo nadležno za obitelj donijeti rješenje o osnivanju Obiteljskog centra, pa je tako Ministarstvo obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti, Uprave za obitelj klase:UP/I-555-01/06-0002/24, urbroj:519-06/1-06-JŠ-1, od 19. listopada 2006. god., doneseno rješenje kojim RH osniva obiteljski centar za područje Primorsko-goranske županije, sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 12. Narečenim rješenjem utvrđeno je da će isti započeti sa radom upisom u sudski registar i upisnik ustanova socijalne skrbi za obiteljske centre a što je dokazano dostavljenim rješenjem o upisu ustanove u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja Tt-06/2137-2 od 30. listopada 2006. god., (MBS 040233081).
Sada se zakupnik obraća zahtjevom za izmjenom Ugovora o zakupu na način da Obiteljski centar stupi u prava i obveze iz Ugovora o zakupu broj 5161/02-03 od 11. ožujka 1999. god., dosadašnjeg zakupnika Centra za socijalnu skrb iz Rijeke, Laginjina 11a, na način da Obiteljski centar preuzme sva prava i obveze iz narečenog ugovora o zakupu.
Postavljenom zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 5161/02-03 ne može se udovoljiti, budući nije u suglasju sa odredbom članka 15. stavak 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 7/2004 , 02/2005 i 28/06) budući ne postoji pravno slijedništvo, već se u konkretnom slučaju zahtjevu može udovoljiti na način da se odobri zakupniku davanje u podzakup poslovnog prostora Obiteljskom centru Primorsko-goranske županije, sukladno odredbi članka 16. stavak 1. točka 7., koja odredba propisuje da Poglavarstvo može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u drugim slučajevima kada to Poglavarstvo ocijeni opravdanim.
Predlaže se da Poglavarstvo Grada odobri zakupniku jednokratno davanje poslovnog prostora u Rijeci, KREŠIMIROVA 12/II, površine 168 m2 u podzakup ustanovi OBITELJSKI CENTAR Primorsko-goranske županije, sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 12, počevši od 01. travnja 2007. godine, uz uvjet da navedena ustanova potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu kojim se kao jamac-platac obvezuje ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu ako ovaj to ne učini, sve sukladno odredbi članka 16. stavak 1. točka 7., Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, te donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

10.1. Odobrava se zakupniku CENTRU ZA SOCIJALNU SKRB iz Rijeke, Laginjina 11A, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci, KREŠMIROVA 12/II, pov. 168 m2, podzakupniku ustanovi OBITELJSKI CENTAR Primorsko-goranske županije, sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 12, koja preuzima dokumentaciju i službenike koji su radili na poslovima savjetovališta za djecu, mladež, brak i obitelj u okviru Centra za socijalnu skrb, sukladno odredbi članka 16. stavak 1. točka 7., Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05 i 28/06) počevši od 01. travanja 2007. god., budući je isto jedini način provedbe Rješenja Ministarstva obitelji, branitelja i međugeneracijske solidarnosti, Uprave za obitelj klase:UP/I-555-01/06-0002/24, urbroj:519-06/1-06-JŠ-1, od 19. listopada 2006. god., kojim Obiteljski centar za područje Primorsko-goranske županije, sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 12, preuzima obavljanje poslova savjetodavnog i preventivnog rada i druge stručne poslove zakupnika.

10.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 10.1., sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 5161/A.

10.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 10.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik OBITELJSKI CENTAR Primorsko-goranske županije, sa sjedištem u Rijeci, Krešimirova 12, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 5161/02-03 od 11. ožujka 1999. god., i Dodatka označenog u točki 10. 2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

11. ERNESTA DOKMANOVIĆ iz Rijeke, Prvoga maja 22, zakupnik poslovnog prostora – garaže u Rijeci, Prvoga maja 22A, obratila se zahtjevom za povrat preplaćene zakupnine za vremensko razdoblje prosinac 2003. godine – studeni 2006. godine, sukladno odredbi članka 229. Zakona o obveznim odnosima, a kojim je utvrđeno da tražbina zakupnine zastarijeva za tri godine. Naime, imenovana je bila zakupnik predmetne garaže površine 18 m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 4832/02-03 od 04. svibnja 1998. godine, do 01. prosinca 2006. godine. Predmetna garaža je prodana po provedenom javnom natječaju kupcu Zrinku Kamenaru iz Rijeke, Pionirska 8A, temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora KLASE: 372-01/06-01/258, URBROJ: 2170-01-02-30-06-1, od 17. studenoga 2006. godine i Dodatka Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora KLASE: 372-01/06-01/258, URBROJ: 2170-01-02-30-07-1, od 01. veljače 2007. godine, a zakupnica je s istim sklopila Ugovor o zakupu radi nastavka korištenja iste.
Obzirom da je naknadnom izmjerom prostora, utvrđena njezina stvarna površina od 15,90 m2, što je za 2,10 m2 manje u odnosu na površinu označenu u citiranom Ugovoru o zakupu, proizlazi da je zakupnica Gradu bez valjane osnove plaćala zakupninu za veću površinu prostora (18 m2) u odnosu na njegovu stvarnu površinu (15,90 m2), čime je preplatila zakupninu. Isto za prethodne tri godine (zastarni rok), računajući od izuzimanja garaže iz upravljanja Grada Rijeke (01. prosinca 2006. godine) odnosno u vremenskom razdoblju prosinac 2003. godine – studeni 2006. godine, iznosi 2.458,76 kn.
Slijedom navedenog predlaže se prihvaćanje zahtjeva imenovane za povrat preplaćene zakupnine poslovnog prostora – garaže u Rijeci , Prvoga maja 22A, u iznosu od 2.458,76 kn, a koji se odnosi na razdoblje prethodne tri godine računajući od izuzimanja garaže iz upravljanja Grada Rijeke (01. prosinac 2006. godine) odnosno za razdoblje prosinac 2003. godine – studeni 2006. godine.
Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11. ERNESTI DOKMANOVIĆ iz Rijeke, Ul. prvoga maja 22, bivšem zakupniku poslovnog prostora – garaže u Rijeci, Ul. prvoga maja 22A, iz Ugovora o zakupu broj 4832/02-03 od 04. svibnja 1998. godine, odobrava se povrat preplaćene zakupnine predmetnog poslovnog prostora u iznosu od 2.458,76 kn, koji se odnosni na razdoblje prosinac 2003. godine – studeni 2006. godine, odnosno za razdoblje prethodne tri godine, (zastarni rok), budući je naknadnom izmjerom prostora utvrđena korisna površina prostora za 2,10 m2 manje u odnosu na površinu prostora utvrđenu citiranim Ugovorom o zakupu.

PRAVNI POUK
Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

12. Točkom 1. Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane 12. listopada 2006. godine, KLASE: 022-05/06-01/75-50 URBROJ. 2170-01-02-10-06-28 od 17. listopada 2006. godine, nije prihvaćen prijedlog Lidije Skalamera iz Rijeke, Istarska 81 za sklapanje nagodbe radi realizacije kupoprodaje garaže u Rijeci, Istarska 81A, površine 15 m2, po cijeni nižoj od utvrđene početne cijene od 614,00 €/m2, iz javnog natječaja za prodaju predmetne nekretnine (objava u "Novom listu" 06. srpnja 2006. godine), obzirom na činjenicu da je imenovana sudjelovala na javnom natječaju te je za kupnju garaže ponudila cijenu od 615 €/m2 (jedini ponuditelj). Valja napomenuti da je imenovana nakon prihvaćanja njene ponude kao najpovoljnije, odustala od sklapanja Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, jer je smatrala da utvrđena početna cijena (614 €/m2) višestruko premašuje stvarnu prometnu vrijednost garaže, budući se radi o derutnoj nekretnini u naravi objektu s dva zida uz potporni zid sa betonskom pločom i drvenim vratima, bez struje i vode.

Kako imenovana nije sklopila Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora za predmetnu garažu, to je sukladno točki 2. citiranog zaključka stavljen van snage podstavak 10. Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke, sa sjednice održane dana 12. rujna 2006. godine, KLASE: 022-05/06-01/63-46; URBROJ: 2170-01-10-06-19, kojim je Lidija Skalamera utvrđena najpovoljnijim natjecateljem, te joj nije izvršen povrat uplaćenog garantnog pologa od 3.000,00 kn, osnovom članka 6. točke 16. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 20/2000), što je imenovana i prihvatila.

Obzirom na postavljeni zahtjev stranke za kupnju garaže, po nižoj cijeni od početne cijene od 614 €/m2, a koja je utvrđena temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 07. ožujka 2006. godine, izvršen je očevid na licu mjesta, te je angažiran sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić i Rijeke, radi utvrđivanje prometne vrijednosti nekretnine. Utvrđena je stvarna korisna površina predmetne garaže od 16,95 m2, što je za 1,95 m2 više u odnosu na površinu prostora evidentiranu u poslovnim knjigama Grada, te je utvrđena prometna vrijednost nekretnine od 288,84 €/m2, što za površinu iste od 16,95 m2 iznosi ukupno 4.895,87 €. Nalaz i mišljenje Lidija Skalamera prihvaća kako u pogledu utvrđene površine prostora tako i u pogledu utvrđene prometne vrijednosti, te predlaže da Grad osnovom istog ponovno oglasi prodaju garaže.
Slijedom navedenog predlažemo da se objavi javni natječaj za prodaju garaže na adresi u Rijeci Istarska 81 A, korisne površine 16,95 m2, (k.č. 1591/3, z.k.ul. 658, k.o. Jurčići), po početnoj cijeni koju je utvrdio ovlašteni sudski vještak građevinske struke od 288,84 €/m2, sve sukladno Odluci o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

ZAKLJUČKA

12.1. Utvrđuje se početna prodajna cijena za prodaju poslovnog prostora – garaže u Rijeci, Istarska 81A, površine 16,95 m2, na k.č. 1591/3, z.k.ul. 658, k.o. Jurčići, u iznosu od 288,84 €/m2, koja je utvrđena sukladno Mišljenju i nalazu ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke Jasminke Lilić iz Rijeke, Trg braće Mažuranića 5, od 06. studenog 2006. godine.

12.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da raspiše javni natječaj za prodaju garaže shodno točki 12.1. ovog zaključka prikupljanjem pisanih ponuda, sve Odluci o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko – goranske županije broj 20/2000).

SLOBODNI POSLOVNI PROSTORI

1. POSLOVNI PROSTOR – djelatnost za rad političkih stranaka (vratio zakupnik HRVATSKI PRAVAŠI - ugovor o zakupu ističe 23.06.2015.g.)
   Ciottina 19/priz. – pov. 25 m2

2. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik TRAVAŠ ANKA - ugovor o zakupu ističe 13.05.2009.g.)
   Vukovarska 50/B – pov. 28 m2

3. POSLOVNI PROSTOR – trgovina (osim prehrane) ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik ŠUKE KAMBER - ugovor o zakupu istekao 04.02.2007.g.)
   Brajda 8/B – pov. 20 m2

4. POSLOVNI PROSTOR – trgovina obuće ili sportske opreme ili knjižara – papirnica (vratio zakupnik N. ART d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 23.02.2014.g.)
   Fiorella la Guardie 10/B – pov. 70 m2

5. POSLOVNI PROSTOR – uslužna djelatnost ili skladište (vratio zakupnik DUGAC DUŠAN - ugovor o zakupu ističe 03.03.2008.g.)
   Bakarska 3/A - pov. 14 m2

6. POSLOVNI PROSTOR – skladište
   Žrtava fašizma 17/sut. – pov. 44 m2

- Rok za početak plaćanja zakupnine za prostore pod rednim brojem 1-6 je 30 dana, dok je rok za početak obavljanja djelatnosti 30 dana od početka plaćanja zakupnine.
- Za prostor pod rednim brojem 1 dovoljan je jedan natjecatelj.
- Prostori se izdaju u zakup na vrijeme od 10 godina.

R E P U B L I K A H R V A T S K A
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/07-01/1
URBROJ: 2170-01-02-03-07-1
Rijeka, 06.03.2007.g.

MATERIJAL
za sjednicu Poglavarstva Grada Rijeke
zakazanu za _____2007.g.

PREDMET: Dopuna slobodnih poslovnih prostora

MATERIJAL IZRADIO:
Edo Damjanović

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4362.5154.1
Signing time: Tuesday, March 6 2007, 12:20:32 GMT

Titov trg 3, 51000 Rijeka, Hrvatska
Tel. ++38551209423, Fax. 209424
www.rijeka.hr
E-mail: irena.milicevic@rijeka.hr

7. POSLOVNI PROSTOR – frizerski salon (vratio zakupnik RI ŠPED d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 17.05.2016.g.)
   Zvonimirova 6b – pov. 35 m2

Rok za početa plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti je 30 dana.
Prostor se izdaje u zakup na vrijeme od 10 godina.