



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/09-02/2
URBROJ: 2170/01-02-30-09-2
Rijeka, 17.06.2009.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Loretta Sošić, dipl.iur.,
Tamara Zubović, ing.građ.,
Superina Marina, dipl.iur.,
Edo Damjanović,
Iva Udović Mladenčić, dipl.oec.,
Silvija Sabljak, oec.

RAVNATELJ:

Željka Marković
Vesna Ševerdija

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4382.5154.1
Signing time: Thursday, June 18, 2009, 13:0:34 GMT

1. Trgovačko društvo ŠIMECKI d.o.o., Sestvete, Livadarski put 21, obratilo se zahtjevom za odobrenje podzakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Fiumara 7, u prizemlju, površine 45 m², koji je namijenjen djelatnosti trgovine obuće, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 14,43 €/m² (4.650 kn) za korist trgovačkog društva ŠIMECKI – TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Vlaška 126. Ističe da je u sustavu društva ŠIMECKI izvršena reorganizacija zbog ekonomskih i financijskih razloga na način da se morala odvojiti djelatnost trgovine od proizvodnje. Tako je osnovano društvo ŠIMECKI – TRGOVINA d.o.o., Zagreb, koje je u rečenom sustavu ovlašteno za djelatnost trgovine obućom. Stoga predlaže da se za korist rečenog društva odobri podzakup prostora. Uz zahtjev je dostavljen izvadak iz sudskog registra Trgovačkog društva u Zagrebu za ŠIMECKI - TRGOVINU d.o.o., Zagreb, te obavijest o razvrstavanju poslovnog subjekta prema NKD-u Državnog zavoda za statistiku.

Valja napomenuti da ŠIMECKI d.o.o., koristi poslovni prostor u Rijeci, Fiumara 7, površine 45 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 7348/02-03 od 01. rujna 2008. godine. Zakupnik i njegovi pravni prednici prostor u kontinuitetu koriste od 1960. godine, te se za korištenje prostora plaćaju tekuće obveze. Također valja napomenuti da su komunalni redari pri kontroli korištenja prostora utvrdili da isti već koristi ŠIMECKI - TRGOVINA d.o.o., Zagreb, odnosno da je zakupnik nakon primitka opomene uputio navedeni zahtjev za odobrenje podzakup.

Odredbom članka 16. stavka 1. podstavka 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst 6/01, 10/02, 7/04, 02/05, 28/06, 13/08 i 35/08), propisano je da se može odobriti davanje poslovnog prostora u podzakup, ukoliko isto ocijeni opravdanim.

Osnovom naprijed navedenog predlažemo prihvaćanje zahtjeva na način da se zakupniku odobri jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Fiumara 7, površine 45 m² za korist trgovačkog društva ŠIMECKI - TRGOVINA d.o.o., Zagreb, uz uvjet da rečeno društvo potpiše sa Gradom Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 7348/02-03 od 01. rujna 2008. godine, ako zakupnik to ne učini, kako se ne bi onemogućavala poduzetnička inicijativa u poslovanju i pružanju usluga potrošačima.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu ŠIMECKI d.o.o., Sestvete, Livadarski put 21, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Fiumara 7, u prizemlju, površine 45 m², trgovačkom društvu ŠIMECKI - TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Vlaška 129, za obavljanje djelatnosti trgovine obuće, sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 6. i stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst 6/01, 10/02, 7/04, 02/05, 28/06, 13/08 i 35/08), počevši od 01. lipnja 2009. godine, zbog opravdanih razloga, odnosno omogućavanja poduzetničke inicijative i poboljšica u poslovanju i pružanju usluga potrošačima.

1.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7348/A.

1.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo ŠIMECKI – TRGOVINA d.o.o., Zagreb, Vlaška 126, potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 7348/02-03 od 01. rujna 2008. godine, ako zakupnik to ne učini.

2. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane 21. travnja 2009. godine KLASE: 022-05/09-01/31-149 URBROJ: 217/ 01-10-30-09-29 od 30. travnja 2009. godine, nije prihvaćen prijedlog trgovačkog društva REFUL d.o.o., Rijeka, Riva 12, za sklapanje Ugovora o nagodbi u svezi korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Riva 14A, površine 1055 m², na način da rečeno društvo Gradu Rijeci podmiri sva dugovanja na ime korištenja navedenog poslovnog prostora, vrati dio prostora (295 m²), te za sklapanje novog Ugovora o zakupu za naredno desetogodišnje razdoblje za namjenu ugostiteljske djelatnosti, budući zahtjev nije u suglasju s Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko- goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08), odnosno člankom 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), jer je društvo imalo evidentiran dug od 397.412,04 kn te budući Grad Rijeka protiv istog vodi ovršne postupke radi predaje i ispražnjenja predmetnog poslovnog prostora, te radi prisilne naplate duga.

Reful d.o.o., Rijeka je protiv citiranog zaključka, u otvorenom roku, uložio prigovor, jer drži da nema zakonskih ograničenja za obnovu ugovora o zakupu, te smatra da bi prihvaćanjem prijedloga društva bili razriješili svi sporni odnosi s Gradom. Predlaže da se pobijani zaključak ponovno razmotri te da se prihvati raniji prijedlog društva za sklapanje nagodbe uz podmirenje dugovanja na ime korištenja poslovnog prostora, da se vrati Gradu u posjed dio prostora (295 m²), te za sklapanje novog Ugovora o zakupu za naredno desetogodišnje razdoblje za namjenu ugostiteljske djelatnosti.

Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da Reful d.o.o., za korištenje predmetnog prostora i nadalje ima evidentiran nepodmiren dospjeli dug od 394.329,79 kn koji se odnosi na:

- naknadu zakupnine od 176.789,64 kn za razdoblje rujan 2008. godine – svibanj 2009. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje naknade zakupnine od 4.010,77 kn
- troškove ovrhe i odvjetničke troškove u iznosu od 14.682,08 kn (o čega se na troškove ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković odnose odvjetnički troškovi od 8.210,00 kn a na troškove Grada Rijeke iznos od 6.472,08 kn), uvećano za pripadajuću kamatu
- troškove vještačenja od 1.535,98 kn (usluge obračuna kamate FINA-e po zahtjevu Reful d.o.o., u predmetu posl. broja P-2231/08)
- komunalnu naknadu od 25.224,98 kn, za razdoblje listopad 2008. godine – svibanj 2009. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje komunalne naknade od 838,38 kn
- spomeničku rentu od 139.260,00 kn, za razdoblje veljača 2005. godine – prosinac 2008. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu obračunatu na spomeničku rentu od 10.860,56 kn
- naknadu za uporabu javne površine za postavu ugostiteljske terase od 11.624,52 kn za razdoblje srpanj i kolovoz 2008. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje naknade za uporabu javne površine za postavu ugostiteljske terase od 640,88 kn
- naknadu za korištenje voda u iznosu od 8.862,00 kn (za razdoblje listopad 2008. godine svibanj 2009. godine), uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu.

Pored toga i nadalje su u tijeku sudski postupci radi predaje i ispražnjenja prostora i naplate duga.

Osnovom navedenog zahtjevu Reful d.o.o., Rijeka, se ne može udovoljiti, jer kako je navedeno u Zaključku Poglavarstva sa sjednice održane 14. travnja 2009. godine, isti nije u suglasju s aktima Grada ni sa Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora, kojima je propisano da se nakon isteka ugovora o zakupu, samo zakupniku koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze može ponuditi sklapanje novog ugovora, što ovdje nije slučaj. K tome u prigovoru nisu navedene nove činjenice i dokazi koji bi utjecali na promjenu citiranog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Ne prihvaća se prigovor trgovačkog društva REFUL d.o.o., Rijeka, Riva 12, na Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, KLASE: 022-05/09-01/29-149 URBROJ: 2170-01-10-30-09-51 od 30. travnja 2009. godine, kojim je odbijen zahtjev Reful d.o.o., za sklapanje Ugovora o nagodbi u svezi korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Riva 14A, površine 1055 m², na način da rečeno društvo Gradu Rijeci podmiri sva dugovanja na ime korištenja navedenog poslovnog prostora, vrati dio prostora (295 m²), a Grad Rijeka sa zakupnikom sklopi novi Ugovor o zakupu za naredno desetogodišnje razdoblje za namjenu ugostiteljske djelatnosti, budući u prigovoru nisu navedene nove činjenice koje bi utjecale na promjenu citiranog zaključka.

Ovaj zaključak je konačan.

3. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke KLASA:022-05/09-01/7-139, URBROJ:2170/01-10-30-09-26 od 13.02.2009. godine, sa sjednice održane dana 11.02.2009. godine, odobreno je sufinanciranje radova na uređenju poslovnog prostora na adresi Ivana Zajca 10, površine 85 m², zakupnika RONA d.o.o. iz Rijeke, Ivana Zajca 10, prema troškovniku Tehnogradnje Sisak d.o.o. od 14.11.2008. godine, kako slijedi:

I Demontaža i rušenje (stavke 3.,4.,5.,6.,7.,8.,9 i 10.),

II Betonski, zidarski i armirački radovi (stavke: 4.,5.,6.,7.,8. i 10.),

III Keramičarski i kamenorezački radovi (50% od stavki: 1.,2.,3.,4. i 5.),

V Stolarski radovi (stavka 1),

X Vodovod i kanalizacija (instalacija kanalizacije stavke:1.,2.,3.,4.,5. i instalacije vodovoda stavke:1.,2.,3.,6. i 10.) i

XI Elektroinstalaterski radovi (stavke:1.,2.,5.,10.,11., i 12.), do iznosa od 177.742,28 kn (sa PDV-om). Istim zaključkom zadužena je Direkcija poslovni objekti da po okončanju radova u prostoru predloži Poglavarstvu Grada Rijeke visinu sredstava koja će se vratiti zakupniku na način da se ista prebijaju sa fakturiranom mjesečnom zakupninom.

Obzirom da su radovi okončani zakupnik poslovnog prostora dostavio je dokumentaciju za utvrđivanje konačnog iznosa za povrat (Građevinsku knjigu ovjerenu od strane nadzora Ovlaštenog inženjera građevinarstva, Ugovor o gradnji sklopljen između zakupnika poslovnog prostora i izvođača radova, te izjavu od strane direktora izvođača radova da su računi za navedene radove podmireni). Nakon izvršenog izvida u prostoru od strane Direkcije poslovni objekti, utvrđeno je da su odobreni radovi u cijelosti i kvalitetno izvedeni te se utvrđuje iznos od 142.495,40 kn. Ugovorena mjesečna zakupnina je 7.646,00 kn pa će se navedeni iznos prebijati u narednih 18 i pol mjeseci. Valja napomenuti da je zakupnik uložio u uređenje poslovnog prostora ukupno 564.507,67 kn a vraća mu se 142.495,40 kn odnosno 25,24 %. Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA:

3.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Ivana Zajca 10, RONA d.o.o. iz Rijeke, Ivana Zajca 10, povrat dijela uloženih sredstava u uređenje predmetnog poslovnog prostora, u ukupnom iznosu od 142.495,40 kn, na način da se ista kompenziraju s fakturiranom mjesečnom zakupninom za predmetni prostor do isplate sukladno Zaključku Poglavarstva Grada Rijeke KLASA:022-05/09-01/7-139, URBROJ:2170/01-10-30-09-26 od 13.02.2009. godine, sa sjednice održane dana 11.02.2009. godine.

3.2. Iznos iz točke 3.1. ovog zaključka teretit će Financijski plan zakupnine za 2009., 2010 i 2011. godinu, poziciju proračuna – Investicijsko održavanje poslovnog prostora u zakupu; konto 3232, mjesto troška 023.000.

3.3. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za komunalni sustav , Direkciji poslovni objekti, da u narednim godinama (2010. i 2011. g.) osigura proračunska sredstva za ovu namjenu.

3.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 3.1. ovog zaključka izradi Dodatak ugovora o zakupu uz uvjet da ga zakupnik solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

4. KLAP d.o.o. iz Rijeke, Nikole Cara 6/a, zakupnik je poslovnog prostora na adresi NIKOLE CARA 6A, ukupne površine 131 m², koji koristi za obavljanje uredske djelatnosti, temeljem Ugovora o zakupu broj 7306/02-03 od 10. srpnja 2008. god., uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2.650,00 kn (3,43 €/m²).

Zbog neplaćanja dospjele zakupnine za vremensko razdoblje lipanj i prosinac 2008. god., te siječanj-ožujak 2009. god., u iznosu glavnice od 16.196,73 kn zakupniku je dostavljena Opomena dana 08. travnja ove godine. Kako po istoj nije postupio u cijelosti budući je podmirio samo prosinac 2008. god., po opomeni, u svibnju ove godine Grad je pokrenuo ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine u kojem je postupku javni bilježnik Velibor Panjković dana 07. svibnja 2009. god., donio rješenje o ovrši posl. broj OVRV-4355/09 koje još nije postalo pravomoćno.

Zakupnik se obraća zahtjevom da mu se omogući podmirenje cjelokupnog dospjelog dugovanja u 6 (šest) mjesečnih obroka jer nije u mogućnosti spomenuti iznos podmiriti jednokratno zbog teške financijske situacije u kojoj se nalazi.

Smatramo da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti na način da se sa istim sklopi Ugovor o nagodbi, radi isplate dospjele tražbine za predmetni poslovni prostor u iznosu glavnice koja na dan pisanja ovog materijala (02.06.2009.god.) iznosi 19.336,63 kn a koja se odnosi na:

- dospjelu zakupninu za vremensko razdoblje lipanj 2008. god., i siječanj, ožujak-lipanj 2009. god., (18.307,65 kn) sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od prvog idućeg dana od dana dospjeća svakog pojedinog računa do isplate
- dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 207,38 kn (obračun broj 0900100270)
- trošak ovrhe odmjeren rješenjem o ovrši posl. broj OVRV-4355/2009 u iznosu od 821,70 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče na navedeni iznos od dana donošenja rješenja o ovrši tj. od 07.05.2009. god., do isplate

na način da se obročna isplata predlaže u 6 (šest) mjesečnih obroka time da prvi obrok dospijeva u roku od osam dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi počevši od srpnja 2009. god., a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, a najkasnije do 31. prosinca 2009. god.

Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da zakupnik najkasnije do sklapanja Ugovora o nagodbi na ime osiguranja plaćanja tražbine Gradu Rijeci, dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kuna te da uredno podmiruje tekuću zakupninu koja nije predmet Ugovora o nagodbi. U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili bilo koja dva obračuna kamata i/ili ne podmiri dvije tekuće zakupnine predmetnog prostora koje nisu predmet Ugovora o nagodbi, Grad će jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, te aktivirati bjanko zadužnicu. U slučaju da se tražbina ne podmiri iz bjanko zadužnice Grad Rijeka nastaviti će ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine osnovom pravomoćnog rješenja o ovrši te pokrenuti postupak otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom KLAP d.o.o. iz Rijeke, Nikole Cara 6/a, kojim se odobrava obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi zakupnine poslovnog prostora na adresi Nikole Cara 6/a, u iznosu od 18.307,65 kn (lipanj 2008. god. siječanj, ožujak - lipanj 2009. god.), po osnovi dospjele zakonske zatezne kamate (207,28 kn) te po osnovi troška ovrhe (821,70 kn) u ukupnom iznosu glavnice od 19.336,63 kn, u 6 (šest) mjesečnih obroka, na način kako slijedi:

- 1. obrok u iznosu od 3.222,78 kuna uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste & Steiermarkische banke d.d., Rijeka, od čega:**

- dio iznosa od 821,70 kn na ime troška ovrhe, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-320
- dio iznosa od 207,28 kn na ime dospjele kamate, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-305
- dio iznosa od 2.193,80 kn na ime dospjele zakupnine uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-3009

2. – 6. obrok svaki u iznosu od 3.222,77 kn, koji se odnosi na dospjelu zakupninu, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-3009

time da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, počevši od srpnja 2009. god., a najkasnije do 31. prosinca 2009. god., sve uz uvjet da zakupnik, na ime osiguranja plaćanja tražbine, Gradu Rijeci najkasnije do sklapanja Ugovora o nagodbi dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 50.000,00 kn te da uredno podmiruje tekuću zakupninu predmetnog prostora koja nije predmet Ugovora o nagodbi.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da na uplaćene obroke iz točke 4.1. ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu, odnosno procesnu kamatu na iznos od 207,28 kn počevši od 17. travnja 2009. god., pa do isplate kao i kamatu na odmjereni trošak ovrhe počevši od 07. svibnja 2009. god, do isplate.

4.3. U slučaju da zakupnik KLAP d.o.o. Rijeka, ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 4.1. ovog zaključka i/ili kamate obračunate shodno točki 4.2. ovog zaključka i/ili dvije tekuće zakupnine predmetnog prostora koje nisu predmet Ugovora o nagodbi, na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice. U slučaju da se tražbina ne podmiri ni iz bjanko zadužnice, Grad Rijeka će jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, te nastaviti ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine temeljem pravomoćnog rješenja o ovrsi te pokrenuti postupak otkaza ugovora o zakupu.

4.4. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da shodno točki 4.1. ovog zaključka da ne postupa po rješenju o ovrsi posl. broj OVRV-4355/2009 kada isto postane pravomoćno odnosno da ga ne dostavlja na provedbu banci, te da ne pokreće postupak otkaza ugovora o zakupu predmetnog prostora, sve do isteka roka utvrđenog Ugovorom o nagodbi (31.12.2009. god.) odnosno do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 4.3. ovog zaključka.

5. Trgovačko društvo SPLENDID - POTOK d.o.o., Rijeka, Viktora Cara Emina 6/A, obratilo se zahtjevom za obročnu isplatu duga zakupnine i kamata za poslovni prostor u Rijeci, Viktora Cara Emina 6/A, iz Ugovora o zakupu broj 7108/02-03 od 12. svibnja 2008. godine te Dodatka ugovoru od 24. veljače 2009. godine, koji je namjenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – pripreme i usluživanja pića, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 11,25 €/m². Predlaže obročnu isplatu dospjelog duga zakupnine i kamate u 3 jednaka dvomjesečna obroka, zaključno do 31. prosinca 2009. godine. Ističe da je društvo u uređenje navedenog prostora uložilo znatna financijska sredstva. K tome je prema navodima zakupnika zbog izmjene propisa vezano za korištenje terase zakupnik demontirao postojeću terasu i opremu iste, te izvršio nabavu nove opreme za terasu, za što su također izdvojena znatna sredstva iz poslovanja društva. Iz navedenih razloga društvo je u zakašnjenju s plaćanjem zakupnine i kamata pa predlaže obročnu isplatu duga.

Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da zakupnik ima evidentiran nepodmiren dug zakupnine u iznosu glavnice od 25.842,31 kn, koja se odnosi na dio veljače 2009. godine te na razdoblje ožujak – lipanj 2009. godine, kao i dug kamate obračunate na zakašnjelo plaćanje zakupnine od 834,02 kn. Držimo da se zakupniku može pružiti mogućnost obročne isplate duga od 26.676,33 kn, sklapanjem Ugovora o nagodbi u 6 mjesečnih uzastopnih obroka (jednog obroka u iznosu od 4.446,08 kn i pet mjesečnih obroka od po 4.446,05 kn), time da prvi obrok dospijeva u roku od 8

dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, a najkasnije do 31. prosinca 2009. godine.

Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da zakupnik uredno podmiruje tekuću zakupninu predmetnog prostora i obračunatu kamatu na uplaćene obroke, te da na ime osiguranja plaćanja tražbine preda bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika do iznosa od 50.000,00 kn.

U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu 2 obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili 2 obračuna kamata i/ili 2 tekuće zakupnine, Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dopijeva cjelokupna tražbina, koja će se namiriti iz bjanko zadužnice.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa trgovačkim društvom SPLENDID – POTOK d.o.o., Rijeka, Viktora Cara Emina 6/A, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke u iznosu glavnice od 26.676,33 kn, za poslovni prostor u Rijeci, Viktora Cara Emina 6/A, u 6 uzastopnih mjesečnih obroka, kako slijedi:

a) prvi obrok u iznosu od 4.446,08 kn na način da:

- dio obroka u iznosu od 834,02 kn, na ime dospjele kamate, uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste Steirmarkische banke d.d., Rijeka, pozivom na broj 21 7935-MB-305
- dio obroka od 3.612,06 kn, na ime zakupnine, uplati na navedeni žiro račun pozivom na broj 24 7935-MB-30009

b) drugi do šesti obrok, svaki u iznosu od 4.446,05 kn, na ime zakupnine uplati na navedeni žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 7935-MB-3009,

time da prvi obrok dopijeva u roku od 8 (osam) dana od sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, zaključno s 31. prosincem 2009. godine, sve uz uvjet da zakupnik Gradu Rijeci, uredno plaća tekuće obveze zakupnine za predmetni poslovni prostor te na ime osiguranja plaćanja tražbine Gradu Rijeci dostavi bjanko zadužnicu u iznosu do 50.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika.

5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke iz točke 5.1. a) alineje 2. i točke 5.1.b) ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu.

5.3. U slučaju da SPLENDID – POTOK d.o.o., Rijeka, ne izvrši isplatu 2 uzastopna obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 5.1. ovog zaključka i/ili 2 uzastopne kamate obračunate shodno točki 5.2. ovog zaključka i/ili ne podmiri 2 tekuće zakupnine predmetnog prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dopijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice.

6. Grad Rijeka vlasnik je slobodnih poslovnih prostora na adresi Ivana Dežmana 2/A, Fiorello la Guardie 8/A, Nikole Tesle 4/A, Janeza Trdine 3/A, Zagrebačka 18/B, Zagrebačka 6/A, Titov trg 16/A, Riva 20/B, Adamićeva 36, Zagrebačka 16/A, Školjić 7/C, Pavla Rittera Vitezovića 3/A i Ciottina 24/A. Navedeni poslovni prostori objavljuvani su više puta u Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, no kako nije bilo zainteresiranih natjecatelja, za utvrđenu djelatnost isti nisu izlicitirani. Slijedom navedenog, a u svrhu provedbe licitacija predlažemo za naprijed narečene prostore izmjenu odnosno dopunu djelatnosti za koje je dostavljena suglasnost Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1.

A) dopuna

- Fiorello la Guardie 8/A – površine 82 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili agencija dodaje se uslužna djelatnost,

- Nikole Tesle 4/A – površine 97 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili uslužna djelatnost dodaje se djelatnost agencija ili djelatnost članskih organizacija,

- Janeza Trdine 3/A – površine 75 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili agencija dodaje se djelatnost knjižara – papirnica ili uslužna djelatnost,
- Zagrebačka 18/B – površine 62 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina dodaje se djelatnost agencija ili uslužna djelatnost,
- Zagrebačka 6/A – površine 89 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili uslužna djelatnost dodaje se djelatnost članskih organizacija,
- Riva 20/B - površine 123 m², uz utvrđenu djelatnost banka ili trgovina ili agencija dodaje se uslužna djelatnost,
- Zagrebačka 16/A – površine 112 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina dodaje se uslužna djelatnost ili agencija ili djelatnost članskih organizacija,
- Školjić 7/C – površine 176 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili uslužna djelatnost ili agencija dodaje se djelatnost članskih organizacija,
- Pavla Rittera Vitezovića 3/A – površine 54 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina odjeće brandiranih proizvođača ili trgovina obuće brandiranih proizvođača ili trgovina kozmetičkih i toaletnih proizvoda dodaje se djelatnost trgovina odjeće pretežito vlastite proizvodnje.
- Ciottina 24/A – površine 158 m², uz utvrđenu djelatnost trgovina ili obrazovanje i poučavanje u području kulture – plesna škola dodaje se tiskarska djelatnost.

B) izmjena

- Ivana Dežmana 2/A – površine 165 m², umjesto utvrđene djelatnosti trgovina (osim prehrane) ili agencija utvrđuje se djelatnost članskih organizacija koje razvijaju i afirmiraju hrvatsku arhitekturu.

Za provođenje licitacije dovoljan je jedan natjecatelj.

- Titov trg 16/A – površine 13 m², umjesto utvrđene djelatnosti trgovina novina i duhanskih proizvoda utvrđuje se djelatnost trgovina ili agencija rent'a car,
- Adamićeva 36 – površine 178 m², umjesto utvrđene djelatnosti banka ili trgovina odjeće ili obuće ili sportske opreme ili trgovina knjiga utvrđuje se djelatnost trgovina ili agencija ili banka ili uslužna djelatnost ili knjižara – papirnica.

7. Na sjednici Poglavarstva Grada Rijeke održanoj dana 04. studenog 2008. godine razmatran je materijal o korištenju poslovnih prostora - skladišta na Žabici (ex Hrvatske željeznice). Zaključkom Poglavarstva s navedene sjednice KLASA:022-05/08-01/99-129, URBROJ: 2170-01-10-08-40 od 14. studenoga 2008. godine zadužena je Direkcija poslovnih objekti da svim korisnicima poslovnih prostora, uključujući i one bespravne, fakturira naknadu za korištenje prostora počevši od 01.09.2008. godine po cijeni od 3,25 €/m².

U točki 1.4. citiranog zaključka, na popisu bespravnih korisnika, pod rednim brojem 6. naveden je korisnik Kostić. Valja napomenuti da se u trenutku pisanja predmetnog materijala raspolagalo isključivo podacima dostavljenim od HŽ-a. Međutim, nakon donošenja citiranog zaključka, višestrukom kontrolom korištenja poslovnih prostora na predmetnoj lokaciji, utvrđeno je da poslovni prostor broj 17b, na adresi Žabica 6 u skladištu 32 (I kat), pov. 58 m², bespravno koristi tvrtka Polane d.o.o, a čiji je osnivač Teo Kostić te član uprave - likvidator Mladen Kostić.

Stoga je i naknada za korištenje predmetnog prostora fakturirana na ime pravne osobe - tvrtki Polane d.o.o., a ne fizičkoj osobi navedenoj u zaključku. Budući se naknada ne plaća, a korisnik nije regulirao zakupni odnos jer nije pristupio natječaju unatoč činjenici da je o istom obaviješten zbog pokretanja postupka prisilne naplate potrebno je izmijeniti citirani zaključak.

Temeljem naprijed iznijetog predlažemo da se izmijeni točka 1.4. citiranog zaključka na način da se promijeni naziv korisnika poslovnog prostora broj 17b na adresi Žabica 6 - Skladište 32, na I katu, pov. 58 m² iz Kostić u Polane d.o.o.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

7. MIJENJA SE Zaključak sa sjednice održane dana 04. studenog 2008. godine KLASA:022-05/08-01/99-129, URBROJ: 2170-01-10-08-40 od 14. studenoga 2008. godine na način da se u točki 1.4. pod rednim brojem 6. promijeni naziv korisnika poslovnog prostora broj 17b, na adresi Žabica 6 - Skladište 32, na I katu, pov. 58 m² iz Kostić u Polane d.o.o.

8. Trgovačko društvo MEDILIA d.o.o., Rijeka, Vodovodna 6, u otvorenom je roku uložilo prigovor na točku 4. Zaključka Poglavarstva sa sjednice održane 14. travnja 2009. godine, KLASA: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-60 od 17. travnja 2009. godine, kojom nije prihvaćen zahtjev društva za umanjene dijela zakupnine poslovnog prostora na adresi Prvoga maja 4A, za razdoblje od 20. siječnja do 28. veljače 2009. godine, zbog nekvalitetne sanacije ulaznih vrata prostora, budući je društvo do 28. veljače 2009. godine bilo u posjedu poslovnog prostora, kao i činjenice da je ovlaštena osoba društva, potpisom zapisnika o primopredaji izvedenih radova sanacije ulaznih vrata iz siječnja 2009. godine, potvrdila da su isti izvedeni kvalitetno.

U prigovoru ističe da je točno da je ovlaštena osoba društva potpisala zapisnik da su radovi izvršeni kvalitetno, jer je isto jedino bilo moguće u danim uvjetima. Ističe da je 08. siječnja 2009. godine, izvršena sanacija vrata nakon provale (07. siječnja 2009. godine), koja su do 19. siječnja 2009. godine, bila blokirana, a od tog datuma do vraćanja prostora u posjed Gradu (28. veljače 2009. godine) ista su se mogla otvarati samo pomoću izvijača. Smatra da je ulazna vrata nakon provale trebalo zamijeniti novima, jer bi se time osigurali normalni uvjeti rada u prostoru. Predlaže da se ponovno razmotri zaključak Poglavarstva, jer sanacija nije izvršena kvalitetno, odnosno jer je jedino zaposlena osoba u društvu bila na bolovanju od 02. do 28. veljače 2009. godine, iz kojeg razloga nije ranije mogla organizirati pražnjenje prostora.

Budući je citiranim Zaključkom društvu odobrena obročna isplata duga za korištenje poslovnog prostora na adresi Prvoga maja 4A (glavnica od 24.097,28 kn, u 12 uzastopnih mjesečnih obroka, zaključno s 30. travnjem 2010. godine, uz uvjet dostavljanja bjanko zadužnice u iznosu do 50.000,00 kn ovjerene od javnog bilježnika, te uz podmirenje duga po osnovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda u ukupnom iznosu od 498,75 kn), Mediliji d.o.o. je dopisom od 22. travnja ove godine, uz citirani zaključak Poglavarstva, dostavljen na potpisivanje Ugovor o nagodbi sačinjen 21.04.2009. godine, koji je potpisan po ovlaštenoj osobi Grada. Međutim, Medilija d.o.o., Ugovor nije potpisala niti je dostavila bjanko zadužnicu, očekujući usvajanje prigovora, te time umanjene duga zakupnine za iznos od 4.567,09 kn (1.249,29 kn za period od 08. do 19.01.2009. g., te za iznos od 3.317,80 kn za period od 02. do 28.02.2009.g.) te duga komunalne naknade i naknade za uređenje voda.

No, zahtjevu Medilije d.o.o. ne može se udovoljiti, jer kako je navedeno u Zaključku Poglavarstva sa sjednice održane 14. travnja 2009. godine, popravak postojeće stolarije izvršen je kvalitetno, što je potpisom zapisnika potvrdila i ovlaštena osoba društva, a što su potvrdile i stručne službe Grada. K tome u prigovoru nisu navedene nove činjenice i dokazi koje bi utjecali na promjenu citiranog zaključka.

Osnovom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. Ne prihvaća se prigovor trgovačkog društva MEDILIJA d.o.o. Rijeka, Vodovodna 6, na točku 4. Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, KLASA: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-60 od 17. travnja 2009. godine, na način da se navedeni zaključak preinači prihvaćanjem zahtjeva za oslobađanje od plaćanja zakupnine poslovnog prostora na adresi Prvoga maja 4A za razdoblje od 08. do 19. siječnja 2009. godine te za razdoblje od 02. do 28. veljače 2009. godine (4.567,09 kn) zbog nekvalitetne sanacije ulaznih vrata prostora, jer su radovi sanacije kvalitetno izvedeni što je potpisom Zapisnika potvrdila i ovlaštena osoba društva, te budući u prigovoru nisu navedene nove činjenice koje bi utjecale na promjenu citiranog zaključka.

8.2. U slučaju da Medilija d.o.o., Rijeka, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka ovog zaključka ne potpiše Ugovor o nagodbi od 21. travnja 2009. godine i/ili ne dostavi bjanko zadužnicu na iznos do 50,000,00 kn na ime osiguranja novčane tražbine, zaključak Poglavarstva Grada Rijeke, sa sjednice održane 14. travnja 2009. godine, stavlja se izvan snage.

9. Dana 02. lipnja ove godine, Klub gimnazijalaca "Ivan Merz" Prve sušačke hrvatske gimnazije u Rijeci, Gajeva 1, obratio se zahtjevom da se u Natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora, za poslovni prostor na adresi Gajeva 1, naznači da je na drugoj licitaciji dovoljan jedan natjecatelj.

Na Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora koji je bio objavljen dana 07. svibnja 2009. godine, a termin održavanja licitacije za predmetni prostor bio je 29. svibnja 2009. godine, prijavila se naprijed narečena udruga. Obzirom da je prostor bio oglašen prvi puta, te da su za provedbu licitacije bila potrebna tri natjecatelja s potpunom dokumentacijom, ista se nije mogla održati zbog nedostatnog broja natjecatelja.

Mišljenja smo da se zahtjevu može udovoljiti te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9.1. Za provedbu licitacije za poslovni prostor na adresi Gajeva 1, površine 183 m2 za uredsku djelatnost ili za djelatnost članskih organizacija dovoljan je jedan natjecatelj.

10. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 11. veljače 2009. godine odobreno je sklapanje sporazuma između Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije poslovni objekti, Praga d.o.o., Rijeka, Radićeva 7, Lemala d.o.o. Rijeka, Osječka 74/B i Mirjane Zečević – Rutar iz Rijeke, Portić 2, kojim se utvrđuje da će Grad Rijeka izvršiti sanacija podne obloge poslovnog prostora u Rijeci, Wenzelova 3/A, zakupnika Mirjane Zečević – Rutar u vrijednosti od 58.279,40 kn s PDV-om, prema ponudi broj: 62/08 od 25. travnja 2008. godine time da će svaka strana snositi 1/3 navedenog iznosa. Dodatno je utvrđeno da će Grad Rijeka 2/3 istog (38.852,93 kn) platiti izvođaču radova, a Prag d.o.o., će Gradu refundirati 1/3 iznosa ulaganja (19.426,47 kn) kompenzacijom s dospelom novčanom tražbinom prema Gradu Rijeci osnovom ugovorenih poslova. Prag d.o.o. podmirio je rečenu obvezu.

Tijekom izvedbe radova utvrđeno je da u dijelu prostora površine 50 m2 (u naravi hodnik i čekaonica) zbog većih oštećenja lijevanog poda nije moguće izvesti radove sanacije podne obloge prema citiranoj ponudi izrađenoj po mišljenju stalnog sudskog vještaka Zlatka Koščine od 22. srpnja 2008. godine, odnosno postaviti laminat. Za kvalitetnu sanaciju podne obloge potrebno je postojeći lijevani pod ukloniti i izvesti premaz preko estriha kao pripremu za postavu završnog poda. Slijedom navedenog izvođač radova dostavio je novu ponudu broj 82/09 prema kojoj ukupna vrijednost radova sanacija poda iznosi 68.862,90 kn sa PDV-om iz čega proizlazi da je vrijednost gore citiranih dodatnih radova 10.583,50 kn sa PDV-om.

Temeljem navedenog, predlažemo sklapanje Dodatka sporazuma između Grada Rijeke, Mirjane Zečević Rutar (investitori radova), Praga d.o.o., (nadzornog organa) i Lemala d.o.o., (izvođača radova), kojim se utvrđuje da će sanaciju podne obloge izvršiti izvođač radova po cijeni od 68.862,90 kn s PDV-om, time da će Lemal d.o.o. i Prag d.o.o. snositi troškove svaki u visini od 19.426,47 kn, a Grad Rijeka preostali iznos od 30.009,96 kn.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. ODOBRAVA SE sklapanje Dodatka sporazuma između Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije poslovni objekti, Praga d.o.o., Rijeka, Radićeva 7, Lemala d.o.o. Rijeka, Osječka 74/B i Mirjane Zečević – Rutar iz Rijeke, Portić 2, kojim se mijenja vrijednost sanacija podne obloge poslovnog prostora u Rijeci, Wenzelova 3/A, zakupnika Mirjane Zečević – Rutar sa 58.279,40 kn s PDV-om na 68.862,90 kn s PDV-om, prema ponudi broj: 82/09 od 29. svibnja 2009. godine, te se mijenja vrijednost radova koje financira Grad Rijeka sa 19.426,47 kn na 30.009,97 kn (pozicije 155 investicijsko i tekuće održavanje poslovnog prostora za 2009. godine).

11. Temeljem zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 17. veljače 2009. god., KLASA:022-05/09-01/9-140, URBROJ:2170-01-10-30-09-21, prihvaćen je zahtjev KOŠARKAŠKOG KLUBA "KVARNER" iz Rijeke, Jadranski trg 4/III, za raspisivanjem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Rijeci na adresi JADRANSKI TRG 4/III, pov. 123 m² namijenjen za djelatnost članskih organizacija sportske djelatnosti uz uvjete da; se licitacija može provesti uz prisustvo samo jednog natjecatelja, da pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu predmetnog prostora ima sadašnji posjednik prostora ukoliko sudjeluje na licitaciji i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m², prihvati sklapanje Ugovora o nagodbi kojim se odobrava obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi dospjele naknade za korištenje prostora (49.755,37 kn), pripadajuće zakonske zatezne kamate obračunate na otvorene stavke naknade za korištenje sa danom podnošenja zahtjeva za mirnim rješenjem spora (9.682,58 kn), na ime dospjele kamate (499,18 kn), troškova ovrhe (2.458,92 kn), odvjetničkih troškova (1.220,00 kn), u sveukupnom iznosu glavnice od 63.616,05 kn, u 21 (dvadesetijedan) mjesečni obrok, te da prihvati uvjet da, u slučaju da ne izvrši isplatu bilo koja 2 obroka i/ili bilo koja dva obračuna kamata na troškove ovrhe te u slučaju da se tražbina ne može namiriti ni iz bjanko zadužnice, Grad Rijeka jednostrano raskine Ugovor o nagodbi te otkáže Ugovor o zakupu za predmetni prostor.

Točkom 3. citiranog zaključka nisu odgođeni ovršni postupci koji se vode protiv KK "KVARNER" Rijeka, budući zahtjev nije u suglasju sa odredbom čl. 5. Ovršnog zakona temeljem koje se ovrha može odgoditi maksimalno na 6 mjeseci.

Nadalje je zadužena Direkcija poslovnih objekti da putem punomoćnika Grada Rijeke ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić i Pavković, Ribarska 4, zatraži prekid postupka koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora pod posl. brojem P-1299/07 do isteka roka plaćanja dugovanja (31.10.2010. god.) odnosno do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi uz uvjet da KK "KVARNER" prizna tužbeni zahtjev.

Slijedom navedenog dana 24. veljače 2009. god., sklopljen je Ugovor o nagodbi sa KK "KVARNER"-om, te je u ožujku 2009. god., istom dostavljen javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora među kojima je i prostor u posjedu kojeg se nalazi, uz sve naprijed navedene uvjete za provođenje licitacije, te je pozvan da pristupi licitaciji. Isti je podnio prijavu za sudjelovanje na licitaciji no obzirom da nije uplatio utvrđeni iznos jamčevine i troška objave natječaja, Komisija ga je isključila sa javnog nadmetanja. U svibnju ove godine, dostavljen mu je ponovno natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora, u kojem je predmetni prostor oglašen kao drugo javno nadmetanje, te je pozvan da podnese prijavu sa svim potrebnim priložima i dokazima o uplati, pod prijetnjom stavljanja zaključka Poglavarstva van snage. No KK "KVARNER" se na natječaj nije prijavio.

Istovremeno mu je dana 08. travnja ove godine dostavljena i pisana Opomena kojom je pozvan da podmiri preuzete obveze iz Ugovora o nagodbi, budući nije o roku dospijeca podmirio niti jedan obrok. Kako po Opomeni nije postupio te obzirom da tražbina nije naplaćena niti putem bjanko zadužnice, dana 02. lipnja 2009. god., raskinut je Izjavom o raskidu Ugovor o nagodbi, koji više ne proizvodi nikakve pravne učinke. Na dan pisanja ovog materijala nije podmiren niti jedan dospjeli obrok te je utvrđeno da KK "KVARNER" također ne podmiruje ni tekuću naknadu za korištenje predmetnog prostora koja na dan 08.06.2009. god., iznosi 56.699,41 kn (ožujak 2006. god. do lipanj 2009. god.). Valja napomenuti da isti nikada nije dostavio dokaz kojim priznaje tužbeni zahtjev. Slijedom naprijed navedenog valjalo bi navedeni zaključak staviti van snage, budući se isti ukazuje bespredmetnim, te izvršiti storno zaduženja kamatnog obračuna broj 77903403 u iznosu od 9.682,58 kn na ime zakonske zatezne kamate obračunate na otvorene stavke naknade za korištenje prostora sa danom podnošenja zahtjeva za mirnim rješenjem spora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11.1. Stavlja se van snage zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 17. veljače 2009. god., KLASA:022-05/09-01/9-140, URBROJ:2170-01-10-30-09-21, kojim je prihvaćen zahtjev KOŠARKAŠKOG KLUBA "KVARNER" iz Rijeke, Jadranski trg 4/III, za raspisivanjem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Rijeci na adresi JADRANSKI TRG 4/III, pov. 123 m², namijenjen za djelatnost rada članskih organizacija sportske djelatnosti uz uvjet da se licitacija može provesti uz prisustvo samo jednog natjecatelja, da pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu predmetnog prostora ima sadašnji posjednik prostora ukoliko sudjeluje na licitaciji i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m², prihvati sklapanje Ugovora o nagodbi kojim se odobrava obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi dospjele naknade za korištenje prostora, pripadajuće zakonske zatezne kamate obračunate na otvorene stavke naknade za korištenje sa danom podnošenja zahtjeva za mirnim rješenjem spora, na ime dospjele kamate, troškova ovrhe, odvjetničkih troškova, u sveukupnom iznosu glavnice od 63.616,05 kn u 21 (dvadesetjedan) mjesečni obrok, te da prihvati uvjet da, u slučaju da ne izvrši isplatu bilo koja 2 obroka i/ili bilo koja dva obračuna kamata na troškove ovrhe te u slučaju da se tražbina ne može namiriti ni iz bjanko zadužnice, Grad Rijeka jednostrano raskine Ugovor o nagodbi te otkaže Ugovor o zakupu za predmetni prostor, budući KK "KVARNER" nije podmirio niti jedan dospjeli obrok osnovom čega je Ugovor o nagodbi raskinut, te nije pristupio licitaciji za predmetni prostor iako je bio uredno pozvan, osnovom čega se navedeni zaključak ukazuje bespredmetnim.

11.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da putem punomoćnika Grada Rijeke ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić i Pavković, Ribarska 4, nastavi sudski postupak koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora pri Općinskom sudu u Rijeci pod posl. brojem P-1299/07.

11.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da ne raspisuje javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora sve dok ne dođe u posjed istog slobodnog od osoba i stvari, bilo sudskim putem ili dobrovoljnim iseljenjem od strane zakupnika.

11.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da izvrši storno kamatnog obračuna broj 77903403 u iznosu od 9.682,58 kn na ime zakonske zatezne kamate koja je obračunata na otvorene stavke naknade za korištenje prostora sa danom podnošenja zahtjeva za mirnim rješenjem spora.

12. BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2/a, zakupnik je poslovnih prostora u Rijeci na adresi; Krešimirova 22/c, pov. 84 m², namijenjen za trgovinu dječje obuće i opreme, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 5.708,69 kn (10,24 €/m²) temeljem Ugovora o zakupu broj 7260/02-03 od 18. lipnja 2008.god., i na adresi Užarska 2/a, pov. 110 m², namijenjen za trgovinu odjeće uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 10.534,56 kn (14,43 €/m²) temeljem Ugovora o zakupu broj 7153/02-03 od 21. svibnja 2008. god.

Zakupnik se obratio zahtjevom za obročnom isplatom dospelog dugovanja ističući da zbog neplaniranih poteškoća u poslovanju u 2008. god., nije u mogućnosti jednokratno podmiriti dospelu dugovanja. Smatramo da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti na način da se sa istim sklopi Ugovor o nagodbi, radi isplate tražbine u iznosu glavnice koja na dan pisanja materijala (05.06.2009. god.) iznosi 82.302,87 kn a koja se odnosi na:

- dospelu zakupninu poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 80.048,52 kuna (prosinac 2008. god., veljača do lipanj 2009. god.) sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od prvog idućeg dana od dana dospijeca svakog pojedinog računa pa do isplate
- dospelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 2.254,35 kn (obračuni broj 0800300045, 0800400043, 0900100044, 0900200041)

na način da se obročna isplata predlaže u 12 (dvanaest) mjesečnih obroka time da prvi obrok dospijeva u srpnju 2009. god., a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća a najkasnije do 30. lipnja 2010. god.

Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da zakupnik najkasnije do sklapanja Ugovora o nagodbi na ime osiguranja plaćanja tražbine Gradu Rijeci, dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 kuna, te da uredno podmiruje tekuću zakupninu za predmetne prostore koja nije predmet nagodbe. U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili bilo koja dva obračuna kamata i/ili dvije tekuće zakupnine koje nisu

predmet Ugovora o nagodbi, Grad će jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, te aktivirati bjanko zadužnicu. U slučaju da se tražbina ne podmiri iz bjanko zadužnice Grad Rijeka pokrenuti će sudski postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine kao i postupak otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostora.

Nadalje, trgovačko društvo BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2/A obveznik je plaćanja komunalne naknade za poslovne prostore u Rijeci, na adresi Užarska 2/A, površine 110,00 m², mjesečnog zaduženja u iznosu od 755,70 kn i na adresi Krešimirova 22/C, površine 84,00 m², mjesečnog zaduženja 577,08 kn.

Dospjelo potraživanje po osnovi komunalne naknade na dan 08. lipnja 2009. godine iznosi 11.995,02 kn glavnice, za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine i 663,19 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćenu glavicu.

Također valja napomenuti da trgovačko društvo BASS d.o.o. duguje Hrvatskim vodama na dan 08. lipnja 2009. godine po osnovi naknade za uređenje voda iznos od 1.833,30 kn glavnice, za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine, te 101,34 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćenu glavicu.

Trgovačko društvo BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2/A podnijelo je Odjelu gradske uprave za komunalni sustav zahtjev za obročno plaćanje dužnog iznosa komunalne naknade i to u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, budući zbog poteškoća u poslovanju društva dužni iznos nisu u mogućnosti podmiriti odmah i u cijelosti.

Predlaže se usvajanje zahtjeva trgovačkog društva BASS d.o.o. za obročnom otplatom dospjelog duga komunalne naknade i to 11.995,02 kn glavnice, za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine, u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 999,59 kn.

Također se predlaže i obročna otplata zakonskih zatezних kamata, obračunatih na iznos glavnice utvrđene za svaki mjesec u kojem dospijeva pojedini obrok dužnog iznosa glavnice prema rješenju o obvezi plaćanja komunalne naknade do dana uplate, u ukupnom iznosu od 1.561,59 kn, i to u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 130,13 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 01. srpnja 2009. godine, ostali obroci svakog prvog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 01. lipnja 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 10.000,00 kn i jedne bjanko zadužnice na iznos do 5.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

Slijedom svega naprijed navedenog predložemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

12.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom BASS d.o.o., iz Rijeke, Užarska 2a, kojim se odobrava obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi dospjele zakupnine za poslovne prostore koje koristi u Rijeci na adresi Užarska 2a i Krešimirova 22c, (80.048,52 kn) i dospjele zakonske zatezne kamate (2.254,35 kn) u ukupnom iznosu glavnice od 82.302,87 kn, u 12 (dvanaest) mjesečnih obroka, na način da:

2. obrok u iznosu od 6.858,60 kuna uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste & Steiermarkische banke d.d., Rijeka, na način da:

- dio iznosa od 2.254,35 kn na ime dospjele zakonske zatezne kamate uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-305
- dio iznosa od 4.604,25 kn na ime dospjele zakupnine uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-3009

2. – 12. obrok svaki u iznosu od 6.858,57 kn, koji se odnosi na dospjelu zakupninu, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-3009

počevši od srpnja 2009. god., kada dospijeva prvi obrok a ostali obroci dospijevaju do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća a najkasnije do 30. lipnja 2010. god., sve uz uvjet da zakupnik, na ime osiguranja plaćanja tražbine, Gradu Rijeci najkasnije do sklapanja Ugovora o nagodbi dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 kuna te da uredno podmiruje tekuću zakupninu za poslovne prostore koja nije predmet Ugovora o nagodbi.

12.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke zakupnine iz točke 12.1. ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu, koja dospijeva u roku od 8 dana od dostave obračuna kamata.

12.3. U slučaju da zakupnik BASS d.o.o. ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 12.1. ovog zaključka i/ili kamate obračunate shodno točki 12.2. ovog zaključka i/ili dvije tekuće zakupnine poslovnih prostora koje nisu predmet Ugovora o nagodbi, Grad Rijeka će jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice.

U slučaju da se tražbina ne podmiri iz bjanko zadužnice Grad Rijeka pokrenuti će ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine kao i postupak otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostora.

12.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 12.1. ovog zaključka ne pokreće postupak prisilne naplate dugovanja niti postupak otkaza ugovora o zakupu poslovnih prostora sve do isteka roka utvrđenog Ugovorom o nagodbi (30.06.2010. god.) odnosno do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 12.3. ovog zaključka.

12.5. Odobrava se trgovačkom društvu BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2/A obročna otplata duga komunalne naknade za poslovne prostore u Rijeci, na adresi Užarska 2/A i Krešimirova 22/C, u iznosu od:

- 11.995,02 kn glavnice, za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 999,59 kn,

- 1.561,59 kn zakonskih zatezних kamata, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 130,13 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 01. srpnja 2009. godine, ostali obroci svakog prvog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 01. lipnja 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 10.000,00 kn i jedne bjanko zadužnice na iznos do 5.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

13. Trgovačko društvo BELLAVISTA d.o.o. iz Rijeke, Meštrovićeva 22, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi MEŠTROVIĆEVA 22/A, u prizemlju, pov. 61 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 6963/02-03 od 23. travnja 2008. god., namijenjen za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje hrane – vrste pizzeria – buffet, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1.134,87 kuna (2,80 €/m²).

Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke od 25. svibnja 2009. god., odbijen je zahtjev zakupnika za davanjem predmetnog prostora u podzakup trg. društvu ĐUZEL d.o.o., Rijeka, Čavalsko 15, koje se društvo u posjedu prostora nalazi bez valjanog pravnog osnova, budući za isto nije bilo opravdanog razloga. Valja napomenuti da je član uprave zakupnika Bellaviste d.o.o., g. Đuzel Damir, ujedno osnivač i član uprave društva Đuzel d.o.o. Nadalje, citiranim je zaključkom odobreno trg. društvu ĐUZEL d.o.o., preuzimanje duga zakupnika Bellaviste d.o.o., te je sa istim sklopljen Ugovor o obročnoj isplati dospjelog duga (ukupan dug 6.315,10 kn u dva obroka). Posjednik prostora pozvan je da u roku od 30 dana od dana primitka zaključka preda posjed prostora zakupniku pod prijetnjom otkaza ugovora o zakupu.

Sada se zakonski zastupnik zakupnika obraća zahtjevom ističući da isto nije moguće, budući tvrtka Bellavista d.o.o., ne može poslovati preko računa koji je u blokadi, te da zbog lakšeg daljnijeg poslovanja zakupni odnos želi prebaciti na svoju drugu tvrtku ĐUZEL d.o.o., iz slijedećih razloga. Ističe da je navedeno društvo osnovao kako bi mogao redovno poslovati, jer da je 2006. god., kupio trg. društvo Bellavista d.o.o., od tadašnjeg vlasnika, a da mu je nakon nepunih godinu dana

račun blokiran. Prema navodima banke utvrđeno je da se radi o sudskom nalogu odnosno ovrsi koja je dospjela na naplatu, a zbog izgubljenog spora u kojem je fizička osoba tužila tadašnjeg zakonskog zastupnika zakupnika radi naknade štete zbog pada na terasi prostora, a o čemu g. Đuzel nije imao saznanja.

Zakupnik traži da se legalizira zakupni odnos na način da Grad Rijeka raspiše javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora te da na istom pravo prvenstva po najviše ponuđenoj izlicitiranoj cijeni ostvari sadašnji posjednik predmetnog prostora.

Zahtjev obrazlaže činjenicom da prostor neprekidno koristi još od 1996. god. Pored navedenog traži da mu Grad Rijeka dozvoli da ostane u posjedu prostora sve do provođenja javnog natječaja za predmetni prostor.

Zahtjevu se može udovoljiti pod uvjetom da podzakupnik trg. društvo ĐUZEL d.o.o. Rijeka, potpiše Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog, za slučaj da ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Za predmetni prostor raspisati će se javni natječaj za davanje u zakup istog, za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje hrane – vrste pizzeria - buffet, uz mogućnost provođenja licitacije uz prisustvo samo jednog natjecatelja te prava prvenstva sadašnjeg posjednika prostora na sklapanje ugovora o zakupu predmetnog prostora po najviše ponuđenoj izlicitiranoj cijeni ukoliko na natječaju sudjeluje i prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m2 te uz odobrenje posjedniku prostora da obavlja djelatnost za vrijeme trajanja javnog natječaja.

Za napomenuti je da je posjednik prostora sklopio sa Gradom Ugovor o nagodbi odnosno obročnoj isplati dospjelog duga zakupnine, komunalne naknade i naknade za uređenje voda za predmetni prostor, te uredno izvršava preuzete obveze.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

13.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor MEŠTROVIĆEVA 22/A, pov. 61 m2, za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje hrane – vrste pizzeria - buffet, uz slijedeće uvjete:

- za predmetni prostor dovoljan je jedan natjecatelj,
- pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu po najviše izlicitiranoj cijeni ima sadašnji posjednik prostora ukoliko sudjeluje na natječaju te ponudi ili prihvati najveći iznos mjesečne zakupnine po m2
- da posjednik prostora dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje vratiti predmetni poslovni prostor Gradu Rijeci u posjed, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog, za slučaj da ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći
- da posjednik prostora za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu istog, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog, obzirom da se radi o činjenici što su zakupnik i podzakupnik sami zatražili reguliranje zakupnog odnosa, te da je član uprave zakupnika ujedno i član uprave društva koje je posjednik prostora, te da se za predmetni prostor uredno podmiruje zakupnina i ostali troškovi koji proizlaze s osnova korištenja predmetnog prostora, temeljem sklopljenih Ugovora o obročnoj isplati duga, sve uz obvezu plaćanja mjesečne naknade i ostalih troškova koji proizlaze s osnova korištenja prostora zaključno sa danom provođenja licitacije.

14. Zakupnik poslovnog prostora na adresi Pod Jelšun 1/B, Suzana Injac iz Kastva, obratila se zahtjevom za zakup slobodnog poslovnog prostora na adresi Pod Jelšun 1/1 – površine 40 m2, navodeći da joj je isti potreban radi zaokruženja funkcionalne cjeline prostora u zakupu, a koji koristi za ugostiteljsku djelatnost pripreme i usluživanje pića – vrste caffe bar, površine 57 m2.

Zakupnik koristi ugovoreni poslovni prostor od lipnja 2008. godine, a njezina majka Nevenka Injac prostor je koristila od 1985. godine, za istu djelatnost. Slobodan poslovni prostor na adresi Pod Jelšun 1/1 – površine 40 m², koristila je tvrtka Inovine d.d. za trafikku.

Valja napomenuti da je prostor koji koristi zakupnik za ugostiteljsku djelatnost i traženi prostor zakupnika INOVINE d.d., nekad bio stambeni prostor koji je temeljem Rješenja Općinskog komiteta za urbanizam, izgradnju, katastar i komunalno – stambene poslove br. UP/I-03/1-7832/84 od 14.03.1985. godine, proglašen neuvjetnim za stanovanje i predan u fond poslovnog prostora. Na sjednici Komisije za davanje u zakup poslovnih prostora održane dana 19.03.1985. godine, donijeta je odluka da se dio stana površine 62 m² dodjeli u zakup kao poslovni prostor majci zakupnice NEVENKI INJAC za ugostiteljsku djelatnost – buffet, dok je preostali dio stana u površini od 42 m² dodijeljen u zakup Radnoj organizaciji DUHAN Rijeka, odnosno današnjoj tvrtki INOVINE d.d., Rijeka, za trgovinu novina i duhanskih proizvoda temeljem Zaključka Izvršnog vijeća Skupštine općine Rijeka sa sjednice održane dana 30. travnja 1985. godine.

Zahtjevu Suzane Injac može se udovoljiti na način da se raspiše Natječaj za davanje u zakup navedenog prostora, za djelatnost caffe bar, uz uvjet da pravo prvenstva po najviše izlicitiranoj cijeni ima natjecatelj čiji prostor u zakupu sa objavljenim prostorom čini jednu građevnu cjelinu. Obzirom da ne postoji mogućnost neposredne dodjele prostora, odnosno proširenje ugovorenog poslovnog prostora na novu površinu, predloženi način je jedini mogući način rješenja problema, uz napomenu da trošak uređenja prostora snosi zakupnik istog.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

14.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Pod Jelšun 1/1 – površine 40 m² za ugostiteljsku djelatnost priprema i usluživanje pića – vrste caffe bar, uz uvjet da se utvrde slijedeći posebni uvjeti:

- pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu po najviše izlicitiranoj cijeni ima natjecatelj koji u zakupu ima prostor koji s prostorom objavljenim u natječaju čini jednu građevnu cjelinu,
- za provedbu licitacije dovoljan je jedan natjecatelj,
- prostor se izdaje u zakup na vrijeme od 10 godina,
- trošak uređenja prostora snosi zakupnik prostora.

15. KAJTAZI ZEF iz Rijeke, Bulevar oslobođenja 10, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi PAVLINSKI TRG 1/A, površine 13 m², kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 7328/02-03 od 25. srpnja 2008. god., za namjenu trgovina prehrambenih proizvoda, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.398,97 kuna (14,43 €/m²). Tijekom 2008. god. i 2009. god., zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje studeni-prosinac 2008. god., i siječanj, ožujak 2009. god., u iznosu glavnice od 3.821,49 kn, pa mu je u početkom travnja ove godine dostavljena opomena zbog neplaćanja navedenog dugovanja. Kako zakupnik nije u roku od 15 dana od dana primitka opomene podmirio dugovanje, dana 28. travnja 2009. god., otkazan mu je citirani Ugovor o zakupu. Uz otkaz zakupniku je dostavljena i vansudska nagodba kojom je predloženo povećanje zakupnine sa 14,43 €/m² na 20,91 €/m² sukladno odredbi članka 23. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko goranske županije broj: 30/96, 7./97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01 - pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 07/04, 02/05, 28/06, 13/08 i 35/08). Zakupnik se obraća zahtjevom za povlačenjem otkaza Ugovora o zakupu ali bez predloženog povećanja zakupnine, ističući da je zakupninu za siječanj 2009. god., podmirio dana 11. svibnja 2009. god., dakle prije nego je zaprimio otkaz (13. svibnja 2009. god.) iz čega da proizlazi da su ostala nepodmirena tri mjeseca ali ne uzastopna što je razlog za otkazivanje, pa smatra da je otkaz kojeg je zaprimio, iz naprijed navedenog razloga neosnovan.

Naime, uvidom u predmetnu dokumentaciju, ustvrđeno je da je otkaz zakupniku otpremljen dana 11. svibnja 2009. god., a kojeg je zakupnik zaprimio dana 13. svibnja 2009. god.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da je dana 11. svibnja 2009. god., zakupnik podmirio dugovanje za siječanj 2009. god. (1.375,37 kn) iz otkaza ugovora o zakupu dakle, prije nego je otkaz zaprimio. Naime, u članku 14. točki 5. ugovora o zakupu utvrđeno je da se Ugovor o zakupu

može otkazati ako zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene, za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja zakupnog odnosa.

Kako je siječanj 2009. god., podmiren prije uručjenja otkaza, preostala su po otkazu tri mjeseca (studeni, prosinac 2008. god., i ožujak 2009. god.) ali ne uzastopna, osnovom čega se navodi zakupnika ukazuju osnovanim i opravdanim.

Na dan pisanja materijala (05.06.2009. god.) utvrđeno je da zakupnik ima evidentirano dugovanje na ime zakupnine za svibanj 2009. god., dok je podmirio dospjelu zakonsku zateznu kamatu, te ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja prostora.

Slijedom svega naprijed navedenog smatramo zahtjev zakupnika opravdanim i osnovanim budući je podmirio mjesec siječanj 2009. god., iz otkaza ugovora o zakupu prije nego je isti zaprimio, iz čega proizlazi da se ne radi o neplaćanju zakupnine za tri mjeseca uzastopno, te se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

15.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora PAVLINSKI TRG 1/A pov. 13 m², zakupniku KAJTAZI ZEFU iz Rijeke, Bulevar oslobođenja 10, bez povećanja zakupnine za 30 % od početne zakupnine utvrđene za predmetni prostor, budući je zakupnik podmirio dugovanje za mjesec siječanj 2009. god., koje je bilo predmet otkaza ugovora o zakupu, prije zaprimanja istog, iz čega proizlazi da se u dostavljenom otkazu ne radi više o neplaćanju zakupnine za tri mjeseca uzastopno (studeni, prosinac 2008. god. i ožujak 2009. god.) pa se slijedom navedenog nastavak postupka ukazuje bespredmetnim.

16. Trgovačko društvo TAJ d.o.o., Rijeka, Krčka 3, koristi kao podzakupnik poslovni prostor na adresi u Rijeci, Scarpina 9, površine 63m², za obavljanje djelatnosti trgovine na malo svile, svilenih proizvoda, konfekcije i suvenira te mjenjačkih poslova isključivo u vidu prodaje robe za strana sredstva plaćanja. Zakupnik predmetnog poslovnog prostora je trgovačko društvo Riječki ekološki inženjering zraka d.o.o., Kastav Rubeši 10/A, temeljem Ugovora broj 6640/02-03 od 20.07.2007. godine te Dodatka Ugovora o zakupu broj 6640/A od 25.07.2007. godine, kojim je odobren podzakup prostora za korsit trgovačkog društva TAJ d.o.o., Rijeka, uz ugovorenu zakupninu od 34,47 €/m². Rečeni zakupnik je obavijestio Grad da s 01.06.2009. godine, raskida Ugovor o zakupu. Osnovom toga s navedenim danom prestaje i podzakup prostora, te je shodno tome stvarni korisnik prostora isti dužan vratiti u posjed Gradu. Stoga se trgovačko društvo TAJ d.o.o., Rijeka, kao dosadašnji podzakupnik obratio zahtjevom da sa Gradom neposredno regulira zakupni odnos, jer je zainteresiran za nastavak korištenja predmetnog prostora. Posebno ističe da raskid Ugovora o zakupu, direktora društva dovodi u nezgodnu situaciju budući svoju materijalnu egzistenciju ostvaruje isključivo putem obavljanja djelatnosti u navedenom prostoru. Predlaže da se za predmetni prostor raspiše javni natječaj, za djelatnost trgovine na malo svile, svilenih proizvoda, konfekcije i suvenira. Također predlaže da se društvu omogući korištenje prostora do donošenja odluke o davanju u zakup prostora. Društvo je po ovlaštenoj osobi voljno potpisati i kod javnog bilježnika solemnizirati Izjavu da će poslovni prostor vratiti u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari najkasnije u roku od 15 dana od donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, u slučaju da ne uspije na licitaciji.

Osnovom navedenog predleže se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Scarpina 9, površine 63m², za namjenu djelatnost trgovine na malo svile, svilenih proizvoda, konfekcije i suvenira, uz početnu zakupninu od 16,08 €/m². Predlaže se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup prostora, uz uvjet da trgovačko društvo TAJ d.o.o., Rijeka dostavi pisanu Izjavu, potpisanu po ovlaštenoj osobi društva i solemniziranu od javnog bilježnika, da će poslovni prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari najkasnije 15 dana nakon donošenja odluke o davanju u zakup prostora novom zakupniku, u slučaju da isti ne uspije izlicitirati, odnosno ako isto ne učini kojom izričito i neopozivo ovlašćuje Grad da uđe u neposredni posjed prostora te se unaprijed slaže da takav ulazak ne predstavlja smetanje posjeda te se odriče prava sudske zaštite smetanja posjeda kao i primjene instituta samopomoći. Pored toga predlaže se da je za provođenje licitacije dovoljan jedan natjecatelj, te da pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu ima sadašnji korisnik prostora, ukoliko sudjeluje na natječaju te ponudi ili prihvati najviše ponuđeni iznos zakupnine po m².

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

16.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor Scarpina 9, površine 63m², za djelatnosti trgovine na malo svile, svilenih proizvoda, konfekcije i suvenira, uz slijedeće uvjete:

- za predmetni prostor dovoljan je jedan natjecatelj,
- pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu po najviše izlicitiranoj cijeni ima sadašnji posjednik prostora ukoliko sudjeluje na natječaju te ponudi ili prihvati najveći iznos mjesečne zakupnine po m²
- da posjednik prostora dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje vratiti predmetni poslovni prostor Gradu Rijeci u posjed, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog, za slučaj da ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći
- da posjednik prostora za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu istog, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog, obzirom da se radi o činjenici što su zakupnik i podzakupnik sami zatražili reguliranje zakupnog odnosa, sve uz obvezu plaćanja mjesečne naknade i ostalih troškova koji proizlaze s osnova korištenja prostora zaključno sa danom provođenja licitacije.

17. Trgovačko društvo NAVIGATOR TOUR d.o.o., Rijeka, Ivana Dežmana 4A, obratilo se zahtjevom za obročnu isplatu duga zakupnine i kamata za poslovni prostor u Rijeci, Dežmanova 4A, površine 76 m² iz Ugovora o zakupu broj 5321/02-03 od 21.01.2000. godine, te Dodatka ugovoru od 14.02.2007. godine, koji je namijenjen za obavljanje djelatnosti prijevoza putnika u cestovnom prometu, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5,97 €/m². Predlaže obročnu isplatu dospjelog duga zakupnine i kamate u 6 mjesečnih obroka.

Valja napomenuti da je zakupniku dana 27.04.2009. godine, otkazan ugovor o zakupu zbog neplaćanja zakupnine od 13.316,63 kn (za prosinac 2008. godine te za razdoblje siječanj ožujak 2009. godine). Pored toga zakupniku je dostavljen i prijedlog za sklapanje Vansudske nagodbe, sukladno članku 23. stavku 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08), radi reguliranja međusobnih odnosa vezano za povećanje mjesečne zakupnine sa 5,97 €/m² na 6,97 €/m². Zakupnik je potpisom vansudske nagodbe istu prihvatio, te se kako je uvodno navedeno obratio zahtjevom za obročnu isplatu duga.

Također valja napomenuti da je kod Općinskog suda u Rijeci u tijeku ovršni postupak radi prisilne naplate duga (OVR-925/08). Naime, Grad je 28.05.2008. godine pokrenuo postupak radi plaćanja zakupnine od 20.560,00 kn, te kamate od 3.393,46 kn, a javni bilježnik Velibor Panjković je dana 11.06.2008. godine donio rješenje o ovrši poslovnog broja Ovr-5183/2008, na koje je Navigator tours d.o.o. uložilo prigovor. Nakon pokretanja ovršnog postupka plaćena je glavnica 23.953,46 kn i dio zatezne kamate obračunate na zakašnjelo plaćanje zakupnine koja je predmet ovrhe. Zakupnik po navedenom rješenju nije platio procesnu kamatu od 211,21 (obračunatu na zakašnjelo plaćanje utužene kamate), kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje računa koji je predmet ovrhe od 1.004,15 kn te trošak ovrhe od 897,35 kn uz pripadajuću kamatu.

Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da zakupnik ima evidentiran nepodmiren dospjeli dug u iznosu glavnice od **25.194,86 kn**, koji se odnosi na:

- zakupninu od 22.724,11 kn (prosinac 2008. godine te za razdoblje siječanj – lipanj 2009. godine), uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu od 1.573,40 kn

- trošak ovrhe u predmetu poslovnog broja OVRV-925/08, u iznosu od 897,35 kn uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu koja teče od 11.06.2008. godine, kao dana donošenja rješenja o ovrsi.

Pored toga, uvidom u poslovne evidencije Direkcije zajedničke komunalne djelatnosti utvrđeno je da zakupnik duguje komunalnu naknadu od 2.618,50 kn (glavnicu od 2.596,16 kn i dospjelu kamatu od 22,34 kn) te naknadu za uređenje voda od 638,40 kn.

Držimo da se zakupniku može pružiti mogućnost obročne isplate duga sklapanjem Ugovora o nagodbi u 6 mjesečnih uzastopnih obroka, time da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, a najkasnije do 31. prosinca 2009. godine. Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da zakupnik uredno podmiruje tekuću zakupninu predmetnog prostora i obračunatu kamatu na uplaćene obroke, da na ime osiguranja plaćanja tražbine preda bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika do iznosa od 50.000,00 kn, podmiri dospjelu komunalnu naknadu od 2.618,50 kn i naknadu za uređenje voda od 638,40 kn te odustane od prigovora u predmetu poslovnog broja Ovr-925/08.

U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu 2 obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili 2 obračuna kamata i/ili 2 tekuće zakupnine, Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dospijeva cjelokupna tražbina, koja će se namiriti iz bjanko zadužnice.

U slučaju raskida Ugovora o nagodbi Grad Rijeka bi protiv zakupnika putem Zajedničkog odvjetničkog ureda V. Kneževića – E. Bradamantea – M. Načinović – I. Radić i B. Pavković pokrenuo ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.

Kako je naprijed navedeno zakupnik je potpisom Vansudske nagodbe prihvatio plaćanje uvećane zakupnine (umjesto 5,97 €/m² plaćati iznos od 6,97 €/m²), pa se predlaže povlačenje otkaza ugovora o zakupnu nakon realizacije Ugovora o nagodbi, odnosno nakon isplate cjelokupnog dugovanja zakupnine, kamata i troškova predmetnog poslovnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

17.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa trgovačkim društvom NAVIGATOR TOURS d.o.o., Rijeka, Ivana Dežmana 4A, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke u iznosu glavnice od 25.194,86 kn, za poslovni prostor u Rijeci, Ivana Dežmana 4A, u 6 uzastopnih mjesečnih obroka, kako slijedi:

c) prvi obrok u iznosu od 4.199,16 kn na način da:

- dio obroka na ime dospjelog troška ovrhe od 897,35 kn, uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste Steirmarkische banke d.d., Rijeka pozivom na broj 21 7706-MB-320
- dio obroka u iznosu od 1.573,40 kn, na ime dospjele kamate, uplati na navedeni žiro račun Grada Rijeke pozivom na broj 21 7935-MB-305
- dio obroka od 1.728,41 kn, na ime zakupnine, uplati na navedeni žiro račun pozivom na broj 24 7935-MB-3009

d) drugi do šesti obrok, svaki u iznosu od 4.199,14 kn, na ime zakupnine uplati na navedeni žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 7935-MB-3009

time da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, zaključno s 31. prosincem 2009. godine, sve uz uvjet da zakupnik:

- Gradu Rijeci, uredno plaća tekuće obveze zakupnine za predmetni poslovni prostor,
- na ime osiguranja plaćanja tražbine Gradu Rijeci dostavi bjanko zadužnicu u iznosu do 50.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika,
- podmiri dospjelu komunalnu naknadu i kamatu od 2.618,50 kn i naknadu za uređenje voda od 638,40 kn
- odustane od prigovora na rješenje o ovrsi u predmetu poslovnog broja Ovr-925/08 te o istome dostavi podnesak zaprimljen kod Općinskog suda u Rijeci, najkasnije u roku od 8 dana od donošenja ovog zaključka.

17.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke iz točke 17.1. a) alineje 3. i točke 17.1.b) ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu.

17.3. Radi realizacije Ugovora o nagodbi iz točke 17.1. i 17.2. ovog zaključka, nalaže se Direkciji poslovni objekti da ne pokreće ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja

poslovnog prostora do isplate duga, a najviše za 6 mjeseci odnosno do 31. prosinca 2009. godine.

17.4. U slučaju da NAVIGATOR TOURS d.o.o., Rijeka, ne izvrši isplatu 2 uzastopna obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 17.1. ovog zaključka i/ili 2 uzastopne kamate obračunate shodno točki 17.2. ovog zaključka i/ili ne podmiri 2 tekuće zakupnine predmetnog prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dopijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice.

17.5. Nalaže se Odjelu Gradske uprave za komunalni sustav da radi realizacije Ugovora o nagodbi shodno točki 17.1. i 17.2. ovog zaključka, putem ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić i B. Pavković iz Rijeke, Ribarska 4, zatraži odgodu ovršnog postupka radi prisilne naplate u predmetu poslovnog broja Ovr-925/08, a najkasnije do 31.12.2009. godine.

17.6. Nalaže se Odjelu gradske uprave za komunalni sustav Direkciji poslovni objekti da u slučaju raskida Ugovora o nagodbi shodno točki 4. ovog zaključka, protiv Navigator tours d.o.o., Rijeka, putem ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić i B. Pavković iz Rijeke, Ribarska 4, pokrene ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora označenog u točki 1. ovog zaključka te nastavi ovršni postupak radi prisilne naplate u predmetu poslovnog broja Ovr-925/08.

17.7. Odobrava se sklapanje Vansudske nagodbe između Grada Rijeke i trgovačkog društva Navigator tours d.o.o., Rijeka, Ivana Dežmana 4A, kojom se Navigator tours d.o.o., Rijeka, obvezuje sklopiti Dodatak Ugovora o zakupu broj 5321/02- 03 od 21.01.2000. godine, za poslovni prostor u Rijeci, Ivana Dežmana 4A površine 76 m², na način da se ugovoreni mjesečni iznos zakupnine poveća sa 5,97 €/m² na 6,97 €/m² (povećanje zakupnine za 30% od osnovne zakupnine koja za predmetni prostor iznosi 5,36 €/m²), sve sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko-goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01-pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08), počevši od 01. siječnja 2010. godine, a sve pod uvjetom da zakupnik u cijelosti i u utvrđenim rokovima ispuni obveze iz Ugovora o nagodbi iz točke 17.1. i 17.2. ovog zaključka.

17.7. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 17.1., 17.2. i 17.7. ovog zaključka povuče otkaz Ugovora o zakupu od 27.04.2009. godine te sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 5321/B, uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

18. DRAGOLJUB RATKOVIĆ iz Rijeke, Brsečka 14, zakupnik poslovnog prostora u Rijeci, Vere Bratonje 28, površine 31 m², kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6656/02-03 od 18.10.2007. godine, obratio se putem odvjetnice Lee Lukšić Acinger iz Rijeke, Agatićeva 4/I, zahtjevom za naknadu štete. Ističe da od 01.12.2008. godine u navedenom prostoru koji je namijenjen obavljanju ugostiteljske djelatnosti – caffe bara, ne obavlja djelatnost, jer prostor nema uporabnu dozvolu za navedenu ugostiteljsku djelatnost te ne ostvaruje prihod.

Valja napomenuti da je prilikom primopredaje prostora (31.10.2007. godine) zakupniku je predano Rješenje izdano od Općinskog sekretarijata za upravno –pravne i inspekcijske poslove od 27.11.1972. godine, prema kojem se građevina može upotrebljavati (Uporabna dozvola za cjelokupan objekt).

Nakon 13 mjeseci korištenja prostora Državni inspektorat područne jedinice Rijeka isti zatvara 01.12.2008. godine, zbog nedostatka dokumentacije odnosno Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima koje prostor mora zadovoljiti za djelatnost ugostiteljstva.

Za dobivanje Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima za ugostiteljstvo potrebno je priložiti Uporabnu dozvolu za caffe bar, a ne cijelog objekta. Iz tog razloga krenulo se u ishođenje uporabne dozvole za isto. Dana 02.06.2009. godine, Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja izdao je potvrdu glavnog projekta KLASA:361-03/09-

02/58, URBROJ:2170/01-13-02-09-3/ĐS, za prenamjenu poslovnog prostora iz uslužne djelatnosti u ugostiteljsku djelatnost te se očekuje pravomoćnost iste.

Da bi se postupak priveo kraju, odnosno da bi se dobila uporabna dozvola za navedenu prenamjenu potrebno je izvesti određene preinake u poslovnom prostoru sukladno navedenom Glavnom projektu (izgraditi dodatni sanitarni čvor za osoblje, spremište, formirati mjesto za garderobni ormar, preurediti mjerno mjesto električne energije, električnu instalaciju i ventilaciju u prostoru). Za navedene preinake u poslovnom prostoru odnosno privođenja prostora namjeni, projektantska cijena iznosi 83.630,63 kn (sa PDV-om).

Također valja napomenuti da se zakupnik ne zadužuje zakupninom od prosinca 2008. godine, jer prostor ne koristi iz objektivnih razloga.

Zakupnik se koncem 2008. godine, obratio zahtjevom za naknadu štete, jer smatra da postoji objektivna odgovornost Grada za štetu koju trpi, jer prostor nema uporabne dozvole za ugostiteljsku djelatnost. Ističe da šteta koju trpi iznosi 15.000,00 kn mjesečno, što bi za razdoblje od prosinca 2008. godine do lipnja 2009. godine, iznosilo 105.000,00 kn. Zajedničkim dogovorom vezano za naprijed navedeno zakupnik je u lipnju ove godine dostavio svoj konačni zahtjev za naknadu štete i prijedlog razrješenja predmetnog slučaja. Zakupnik predlaže da se sa evidentiranom dugom zakupnine i kamate predmetnog prostora izvrši prijebaj potraživanja s potraživanjem naknade štete na ime izmakle koristi. Također, obzirom da će Grad urediti prostor svojim sredstvima radi ishođenja uporabne dozvole za ugostiteljsku djelatnost - caffè bara, odustaje od zahtjeva za naknadu štete koja mu je prouzročena neobavljanjem djelatnosti, osim za iznos duga na ime korištenja prostora. K tome predlaže da se zakupnik počne zaduživati zakupninom od ishođenja uporabne dozvole.

Uz zahtjev je dostavljena preslika prijava poreza na dohodak za 2007. i 2008. godinu, iz kojih je razvidno da je u 2007. godini, zakupnik ostvario godišnji dohodak od 59.262,37 kn (prosječno mjesečno 4.938,53 kn) te u 2008. godini, godišnji dohodak od 61.380,61 kn (prosječno mjesečno 5.155,05 kn).

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik duguje zakupninu od 15.444,38 kn za razdoblje rujna – studeni 2008. godine, kada je obavljao djelatnost, te dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine u iznosu od 185,80 kn. Obzirom da je svoj konačni prijedlog za naknadu štete na ime izmakle dobiti zakupnik dostavio u lipnju ove godine, to je radi obrade predmeta na nepodmirenu zakupninu obračunata zakonska zatezna kamata koja teče od dospijeća svakog pojedinog računa zakupnine do 01.06.2008. godine, u iznosu od 1.712,89 kn. Osnovom navedenog ukupan dug na ime korištenja prostora iznosi 17.343,07 kn, koji ujedno predstavlja i zahtjev zakupnika za naknadu štete na ime izmakle koristi.

Obzirom da poslovni prostor nije u funkciji od 01.12.2008. godine, sve do danas (7 mjeseci), zakupnik nije mogao ostvariti očekivani dohodak, pa se zahtjev za naknadu štete na ime izmakle koristi, odnosno one koristi koju bi ostvario po redovnom tijeku stvari, da nije bilo štetne radnje, ukazuje osnovanim. Za proteklih sedam mjeseci zakupnik, polazeći od prosječnog dohotka u 2008. godini (5.155,05 kn), nije ostvario dohodak od 36.085,35 kn. Budući se završetak radova na uređenju predmetnog prostora očekuje do konca kolovoza ove godine, a ishođenje uporabne dozvole do 15.10.2009. godine, zakupnik ni u naredna četiri mjeseca neće moći ostvariti dohodak iz djelatnosti (cca 18.000,00 kn), što sveukupno iznosi 54.085,35 kn. Naime, odredbom članka 1089. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05 i 41/08) utvrđeno je da se pri ocjeni visine izmakle koristi uzima u obzir dobitak koji se mogao osnovano očekivati prema redovnom tijeku stvari ili prema posebnim okolnostima, a čije je ostvarenje spriječeno štetnikovom radnjom ili propuštanjem.

Uvjet prihvaćanja zahtjeva je da se zakupnik potpisom Dodatka ugovora o zakupu broj 6656/A, uz solemnizaciju istog kod javnog bilježnika o svom trošku, odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime naknade štete.

Sljedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA:

18.1. Odobrava se Direkciji poslovni objekti izvođenje preinaka u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Vere Bratonje 28, sukladno Glavnom projektu KLASA:361-03/09-02/58, URBROJ:2170/01-13-02-09-3/ĐS od 02.06.2009. godine (izgradnja dodatnog sanitarnog

čvora za osoblje, spremišta, formiranje mjesta za garderobni ormar, preuređenje mjernog mjesta električne energije, električne instalacije i ventilacije u prostoru) radi ishoda uporabne dozvole za prenamjenu poslovnog prostora iz uslužne u ugostiteljsku djelatnost - cafe bar.

18.2. Sredstva za realizaciju točke 18.1. ovog zaključka teretit će Financijski plan zakupnine za 2009. godinu, poziciju proračuna 168 – Investicijsko održavanje slobodnog poslovnog prostora, mjesto troška 023.000.

18.3. Prihvaća se zahtjev Dragoljuba Ratkovića iz Rijeke, zakupnika poslovnog prostora na adresi Vere Bratonje 28, površine 31 m², za naknadu štete na ime izgubljene dobiti u ukupnom iznosu od 17.343,07 kn, zbog nemogućnosti obavljanja djelatnosti u prostoru zbog činjenice da Grad Rijeka za navedeni poslovni prostor nema uporabnu dozvolu, na način da se navedeni iznos kompenzira s dugovanjem zakupnine i kamate predmetnog prostora (17.343,07 kn), uz uvjet da se Dragoljub Ratković odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime naknade štete, potpisom Dodatka ugovora o u zakupu broj 6656/A, solemniziranog od javnog bilježnika o njegovom trošku.

19. METIS d.d., iz Škrljeva, Kukuljanovo 414, podnio je zahtjev kojim vraća poslovni prostor u zakupu na adresi Milutina Barača 48/C, površine 119 m², koji je koristio za radioničku djelatnost i poslovni prostor na adresi Milutina Brača 48/D, površine 230 m², koji je koristio za uredsku i skladišnu djelatnost. U zahtjevu navodi da je u posjedu prostora društvo RIJEKA GRANIT d.o.o., iz Matulja, Kvarnerska cesta 77, sa kojim METIS d.d., ima Ugovor o međusobno poslovno - tehničkoj suradnji pa predlaže Gradu da se raspiše natječaj za djelatnost koja je bila ugovorena sa METISOM d.d., time da natječaju može pristupiti natjecatelj koji sa METISOM d.d., ima sklopljen navedeni ugovor. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

19.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovne prostore Milutina Barača 48/C, površine 119 m² za radioničku djelatnost i Milutina Brača 48/D, površine 230 m² za uredsku i skladišnu djelatnost, uz slijedeće uvjete:

- za predmetni prostor dovoljan je jedan natjecatelj,
- pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o zakupu po najviše izlicitiranoj cijeni ima sadašnji posjednik prostora ukoliko sudjeluje na natječaju te ponudi ili prihvati najveći iznos mjesečne zakupnine po m² i ukoliko dostavi Ugovor o međusobno poslovno – tehničkoj suradnji sa METISOM d.d.,
- da posjednik prostora dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje vratiti predmetni poslovni prostor Gradu Rijeci u posjed, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog, za slučaj da ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći
- da posjednik prostora za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu istog, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog, obzirom da se radi o činjenici što su zakupnik i podzakupnik sami zatražili reguliranje zakupnog odnosa, uz obvezu plaćanja mjesečne naknade i ostalih troškova koji proizlaze s osnova korištenja prostora zaključno sa danom provođenja licitacije.

SLOBODNI POSLOVNI PROSTORI

1. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik A&W d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 03.10.2012.g)
Brače Branchetta 1/A - pov. 61 m²
2. POSLOVNI PROSTOR – frizerski salon (vratio zakupnik FALCIS d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 14.10.2014.g)
Šime Ljubića 10/A - pov. 22 m²
3. POSLOVNI PROSTOR – agencija ili uredski prostor ili trgovina ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik ANTE BATARELO - ugovor o zakupu ističe 11.03.2018.g)
Frana Supila 12/A - pov. 44 m²
4. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik ROBERT BLAŠKOVIĆ - ugovor o zakupu ističe 12.06.2011.g)
Mihačeva draga 1/C - pov. 40 m²
5. POSLOVNI PROSTOR – ugostiteljska djelatnost – caffe bar (vratio zakupnik SIMPER MARKO - ugovor o zakupu ističe 19.03.2018.g)
Krešimirova 60/B - pov. 47 m²
6. POSLOVNI PROSTOR – trgovina obuće i kožne galanterije ili kozmetičkih i toaletnih proizvoda ili sportske opreme ili cvijeća ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik ADRIA MIA d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 12.01.2015.g)
Ciottina 7/A - pov. 36 m²
7. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost (vratio zakupnik INOVINE d.d. - ugovor o zakupu ističe 19.04.2016.g)
Franje Čandeka 32 - pov. 5 m²
8. POSLOVNI PROSTOR – skladište (vratio zakupnik LOGISTIKA d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 31.12.2010.g)
Žabica 4 - pov. 104 m²
9. POSLOVNI PROSTOR – skladište (vratio zakupnik LOGISTIKA d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 31.12.2010.g)
Žabica 6 - pov. 224 m²
10. POSLOVNI PROSTOR – trgovina obuće brandiranih proizvođača ili trgovina odjeće brandiranih proizvođača ili trgovina kozmetičkih i toaletnih proizvoda ili trgovina telekomunikacijskih uređaja i opreme (zakupnik DIOKOM NOVI d.o.o. - ugovor o zakupu istekao 16.03.2008.g)
Korzo 8/A - pov. 81 m²
11. POSLOVNI PROSTOR – djelatnost za njegu i održavanje tijela ili djelatnost članskih organizacija (vratio zakupnik DUŠEVIĆ & KRŠOVNIK d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 05.06.2017.g)
Milutina Barača 10/A - pov. 102 m²
12. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost ili djelatnost kockanja i klađenja (vratio zakupnik TERMOCOMMERCE d.o.o. - ugovor o zakupu istekao 02.02.2009.g)
Milana Smokvine Tvrdog 5/A - pov. 247 m²

13. POSLOVNI PROSTOR – predškolsko obrazovanje - dječji vrtić (zakupnik JURIČIĆ LIDIJA - ugovor o zakupu istekao 19.03.2008.g)
Ludvetov breg 1 - pov. 81 m²
14. POSLOVNI PROSTOR – garaža (vratio zakupnik ORAK DARKO - ugovor o zakupu ističe 27.02.2012.g)
Slavka Krautzeka 83 /garaža br. 1/ - pov. 13 m²
15. POSLOVNI PROSTOR – uredski prostor ili uslužna djelatnost ili djelatnost članskih organizacija (vratio zakupnik LIST d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 16.01.2019.g)
Ružičeva 8/A - pov. 27 m²
16. POSLOVNI PROSTOR – uredski prostor ili uslužna djelatnost ili djelatnost članskih organizacija (zakupnik BERNARD d.o.o. - ugovor o zakupu istekao 27.09.2006.g)
Franje Račkog 32/A - pov. 47 m²
17. POSLOVNI PROSTOR – trgovina ili uslužna djelatnost ili djelatnost članskih organizacija (vratio zakupnik FINOMEHANIKA d.o.o. - ugovor o zakupu ističe 12.03.2018.g)
Milutina Barača 14/A - pov. 67 m²

- Rok za početak plaćanja zakupnine za prostore pod rednim brojem 1-4,6-9,13, 15 i 16 je 30 dana, a za prostore pod rednim brojem 5,10,11,12 i 17 je 60 dana od dana stupanja u posjed prostora, dok je rok za početak obavljanja djelatnosti za sve prostore 30 dana od dana početka plaćanja zakupnine.
- Za prostor pod rednim brojem 14 početak plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti počinje od dana stupanja u posjed prostora.
- Za prostore pod rednim brojem 8, 9, 13 i 14 dovoljan je jedan natjecatelj.
- Za poslovni prostor pod rednim brojem 10 (trgovina obuće brandiranih proizvođača ili trgovina odjeće brandiranih proizvođača) natjecatelji su dužni uz prijavu priložiti predugovor ili ugovor o distribuciji i prodaji navedene robne marke odnosno ispravu o žigu robne marke izdanu od Državnog zavoda za intelektualno vlasništvo ovjerenu od javnog bilježnika ukoliko se radi o vlastitoj proizvodnji robne marke. Predugovor odnosno Ugovor može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili proizvođačem robe direktno. Ukoliko se Predugovor ili Ugovor zakluče s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom neophodno je priložiti Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji. U slučaju da je ugovor sklopljen na stranom jeziku, obavezan je prijevod ovlaštenog sudskog tumača.

Također u slučaju da je izlicitirana cijena veća od 50 €/m² mjesečno zakupnik je dužan prije sklapanja ugovora o zakupu na ime osiguranja plaćanja dostaviti bankarsku garanciju koja vrijedi za vrijeme trajanja zakupnog odnosa s klauzulom "plativo na prvi poziv" odnosno "bez prava prigovora" u visini od 12 mjesečnih izlicitiranih zakupnina, a koji iznos će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku zakupnog odnosa ne podmiri dospelu zakupninu, kamatu i troškove.

- Prostori se izdaju u zakup na vrijeme od 10 godina, osim prostora pod rednim brojem 12, 15, 16 i 17 koji se izdaju u zakup na rok do donošenja pravomoćnog rješenja o utvrđivanju vlasništva, a najdulje na vrijeme od 10 godina, prostora pod rednim brojem 8 i 9 na rok do rušenja objekata, a najkasnije do 31.12.2010. godine, s mogućnošću produljenja roka ukoliko rušenje nastupi nakon navedenog roka, i prostora pod rednim brojem 14 na rok do rušenja, a najdulje na vrijeme od 5 godina.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/09-02/2
URBROJ: 2170/01-02-30-09-2
Rijeka, 10.06.2009.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Željka Marković, dipl.oec.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4382.5154.1
Signing time: Thursday, June 18 2009, 12:58:17 GMT

1. M.M.M. d.o.o., zakupnik je poslovnog prostora na adresi Dražička 4, površine 185 m², za ugostiteljsku djelatnost – konoba uz mjesečnu zakupninu od 2.689,00 kn. Dana 19. svibnja ove godine, zakupnik se obratio zahtjevom za postavu sezonske terase u okućnici objekta u površini od 25 m², a 08. lipnja dopunio je zahtjev na način da za terasu traži površinu od 85 m² i umjesto sezonske stalnu. Zahtjev obrazlaže činjenicom da je potreba za istom prouzročena stupanjem na snagu odredbi Zakona o ograničavanju uporabe duhanskih proizvoda. Ukupna površina objekta je 392 m², od čega se na poslovni prostor u zakupu odnosi 47 % na MO Grbci, 43 % i na Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu – Boćarski klub Grbci 10%. Zakupnik u podnesku navodi, a i prilaže suglasnost i MO Grbci i Boćarskog kluba Grbci za postavu terase time da MO Grbci traži da se za korištenje predmetne okućnice u korist MO Grbci uplaćuje godišnji iznos od 1.500,00 kn za 25 m². Valja napomenuti da je prema važećoj Odluci o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Grada Rijeke za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta utvrđena naknada za postavu sezonske terase u iznosu od 11,50 kn/m², mjesečno odnosno stalne u iznosu do 9,00 kn/m² mjesečno. Dakle ukoliko bi se zakupniku dalo u zakup okućnicu površine 85 m², za postavu stalne terase mjesečna naknada bi iznosila 978,00 kn, a sezonske 765,00 kn. Valja napomenuti da se na terasu može doći iz poslovnog prostora koji se koristi temeljem Ugovora o zakupu, ali i direktno sa javne površine. Budući se radi o okućnici, a ne o javnoj površini korištenje terase fakturirati će se temeljem sklopljenog Dodatka ugovora o zakupu. Budući su zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 26. svibnja 2009. godine, odobrilo lokacije za privremenu postavu ugostiteljskih terasa do 01. listopada 2009. godine, a iz razloga osiguranja prostora vezano za ograničavanja uporabe duhanskih proizvoda, predlaže se da se zahtjevu zakupnika udovolji donošenjem slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu M.M.M. d.o.o., iz Rijeke, Dražička 4, postava ugostiteljske terase u okućnici poslovnog prostora na adresi Dražička 4, u površini od 85 m², za period od 01. srpnja do 01. listopada 2009. godine, uz naknadu od 11,50 kn/m² mjesečno uz mogućnost produženja.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/09-02/2
URBROJ: 2170/01-02-30-09-3
Rijeka, 18.06.2009.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina, dipl.iur.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4382.5154.1
Signing time: Friday, 19 June 2009, 7:32:17 GMT

1. Tamara Stradiot iz Rijeke, Čabarska 1, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi MOŠE ALBAHARIJA 2/I, pov. 53 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7469/02-03 od 04. ožujka 2009. god., namijenjenog za zdravstvenu djelatnost – radiologija – ortopan, uz mjesečnu zakupninu od 1.055,00 kn (2,69 €/m²). Temeljem citiranog Ugovora zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu od dana 14. travnja 2009. god., a započeti obavljati djelatnost najkasnije do dana 15. svibnja 2009. god. Zakupnina se podmiruje iz jamčevine. Međutim, u travnju ove godine zaprimljena je zamolba upravitelja zgrade Moše Albaharija 2, u sklopu koje se nalazi predmetni prostor, kojom traži u ime stanara da Grad Rijeka uskrati suglasnost zakupniku za pružanje usluga RTG aparatom obzirom na strah od štetnih zračenja kojima mogu biti izloženi stanari zgrade uslijed eventualnih kvarova na aparatu. Nadalje je bilo upitno da li dr. stomatologije može obavljati djelatnost iz područja radiologije – ortopan, odnosno snimanje zubi, da li samo za vlastite pacijente ili i za treće osobe. Slijedom navedenog Direkcija je zatražila mišljenje Hrvatske stomatološke komore u Zagrebu no međutim ista se oglasila nenadležnom, te smo mišljenje o navedenom zaprimili od Državnog zavoda za zaštitu od zračenja. U navedenom mišljenju ističe se da rendgenskim uređajima za snimanje zubi u stomatologiji smiju rukovati pored ostalih i doktori stomatologije, te da zakon ne poznaje razliku između snimanja zubi za "vlastite pacijente ili i za treće osobe", već je bitno da za navedenu djelatnost budu ispunjeni svi uvjeti propisani Zakonom o pravilnicima doneseni na temelju Zakona o zaštiti od ionizirajućeg zračenja i sigurnosti izvora ionizirajućeg zračenja. Također je utvrđeno da Zakon i Pravilnik o popisu djelatnosti, uvjetima i načinu izdavanja te rokovima važenja odobrenja za djelatnost s izvorima ionizirajućeg zračenja i za korištenje izvora ionizirajućeg zračenja (NN 125/06) ne propisuju suglasnost suvlasnika zgrade u kojoj se nalazi prostorija u kojoj će se obavljati djelatnost s rendgenskim uređajem kao jedan od uvjeta za davanje odobrenja za obavljanje djelatnosti snimanja zubi rendgenskim uređajem. Navedeno je mišljenje dostavljeno upravitelju zgrade, osnovom čega su stečeni uvjeti za izdavanje suglasnosti za uređenje prostora.

Dana 21. travnja ove godine zakupnik se obratio zahtjevom za izdavanje suglasnosti za uređenje prostora, radi izvođenja radova koje je nužno izvesti za obavljanje ugovorene djelatnosti prema propisima Ministarstva zdravstva i Hrvatskog zavoda za zaštitu od zračenja, no ista mu nije izdana obzirom na pritužbe upravitelja zgrade.

Kako je prepiska sa upraviteljem zgrade i nadležnim tijelima vezano za uskratu obavljanja djelatnosti trajala cca 50 dana računajući od dana podnošenja zahtjeva zakupnika za izdavanjem suglasnosti za uređenje prostora pa do pribavljanja mišljenja nadležnog tijela (05.06.2009. god.) odnosno budući je od roka određenog za početak obavljanja djelatnosti (15.04.2009. god.) do danas prošlo 60 dana, u kojem vremenu zakupnik nije mogao započeti obavljati djelatnost budući mu suglasnost za uređenje prostora nije izdana, a zakupnina se i dalje podmiruje iz jamčevine, valjalo bi zakupniku pomaknuti za 60 dana rok početka plaćanja zakupnine i to sa 15. travnja 2009. god., na 15. lipanj 2009. god., i rok početka obavljanja djelatnosti sa 15. svibnja 2009. god., na 15. srpnja 2009. god.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se zakupniku TAMARI STRADIOT iz Rijeke, Čabarska 1, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. travnja 2009. god., na 15. lipanj 2009. god., i pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. svibnja 2009. god, na 15. srpanj 2009. god, za poslovni prostor MOŠE ALBAHARIJA 2/I, budući za to postoji opravdan razlog.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7469/A.

