



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/09-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-09-1  
Rijeka, 02. lipanj 2009.g.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Marina Superina, dipl.iur.,  
Loretta Sošić, dipl.iur.,  
Iva Udović Mladenčić dipl.oec.,  
Tamara Zubović, ing. građ.,  
Mirjana Duda, dipl.iur.

RAVNATELJ:

Željka Marković  
Vesna Ševerdija

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4382.5154.1  
Signing time: Thursday, June 4, 2009, 5:9:53 GMT

1. Zakupnik BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2a, zastupan po punomoćniku ZOU Goran Marjanović i Berislav Pavišić iz Rijeke, Križanićeva 1, obratio se zahtjevom za naknadu štete u visini od 1.040.275,78 kn. Isti koristi poslovne prostore na adresi Užarska 2a, pov. 110 m2 temeljem ugovora o zakupu broj 7153/02-03 od 04. travnja 2008. god. i na adresi Krešimirova 22c, pov. 84 m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 7260/02-03 od 13. lipnja 2008. god. U zahtjevu navodi da je zbog određenih propusta Grada došlo do utjecaja na likvidnost i poslovanje društva, a kao propust koji je uzrokovao najveću štetu navodi pogrešno obavještanje zakupnika o duljini trajanja radova u Užarskoj ulici, za koju smatra odgovornim kako Grad Rijeku tako i Republiku Hrvatsku čiji su djelatnici nadležnog Ministarstva sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obavljali iskope, zbog čega je kompletan pješački promet u ulici bio obustavljen.

Naime, u dopisu ističe da je od strane Grada obaviješten da će radovi u Užarskoj ulici trajati zaključno do 22. kolovoza 2008. god., no da su radovi krajem lipnja obustavljeni, zbog pomanjkanja sredstava. Nadalje, da su početkom kolovoza 2008. god., nenajavljeno isti nastavljeni neposredno ispred prostora zakupnika i da su trajali puna četiri mjeseca pa je prostor trgovine bio gotovo potpuno nedostupan kupcima. Navodi da je dogovorio poslovnu suradnju sa tvrtkom "Lisca" a koja je suradnja uključivala kompletnu adaptaciju prostora, te je otvaranje trgovine bilo predviđeno za kraj rujna ili početak listopada 2008. god.

Nedugo iza toga izvršena je i narudžba robe. Rukovodeći se najavom radova, planirao je 15. kolovoza 2008. god., započeti s totalnom rasprodajom kako ljetne tako i jesenje robe, a od čega je očekivani promet trebao biti najmanje 500.000,00 kuna. U nastavku navodi da je totalna rasprodaja zakonom dozvoljena samo prilikom zatvaranja, prenamjene ili adaptacije, pa mu je namjera bila da se i dio robe koje je ostala u Krešimirovoj ulici također uključi u rasprodaju kako bi se iste riješio robe a koja da je također ostala u prostoru krivicom Grada. Nenajavljenim pomicanjem i produžavanjem termina radova, da mu je onemogućeno rješavanje zaliha robe koja je na dan 24. listopada 2008., god. iznosila 1.200.000,00 kuna, te je istu morao prebaciti u Krešimirovu ulicu koja je u tom trenutku bila puna robe pa je kompletna iz Užarske ulice morala biti uskladištena.

Nadalje, dana 24. listopada Ministarstvo financija, Porezna uprava, pristupila je inspekcijskom nadzoru zakupnika, te da je dana 05. studenog 2008.god., izdala naredbu o privremenoj zabrani obavljanja djelatnosti – odnosno daljnjem radu za prostore Užarska 2a i Krešimirova 22/c a koja je mjera trebala biti izvršena dana 17. prosinca 2008. god., pečaćenjem navedenih prostora. No ista je ukinuta rješenjem nadležnog tijela od 15. prosinca 2008. god., budući su prestali razlozi privremene zabrane obavljanja djelatnosti, iz čega proizlazi da je zakupnik za navedeno razdoblje obavljao djelatnosti u prostorima, budući izdana naredba nije stupila na snagu.

Slijedom navedenog ističe da, osim izgubljenog prometa koji nije ostvaren totalnom rasprodajom i redovnom prodajom, gubitak bilježi i zakašnjelim otvaranjem trgovine – od dva mjeseca kada bi kako navodi promet bio veći najmanje 50 % od prošlogodišnjeg. Navedeno ga je dovelo u situaciju da ne može više uredno izvršavati svoje obveze prema dobavljačima od kojim mu neki nude kredite uz visoke kamate, a drugi mu ne mogu isporučiti robu.

Valja napomenuti da je Grad Rijeka kao investitor uređenja Užarske ulice, obavijestio zakupnike poslovnih prostora u navedenoj ulici kao i zakupnika Bass d.o.o., dana 20. veljače 2008. god., o početku i završetku građevinskih radova. Prema navedenoj obavijesti radovi su trebali započeti 22. veljače 2008. god., a završiti 22. kolovoza 2008. god. Radovi su započeli prema navedenom ali kako su se odvijali u fazama izvođenje radova ispred prostora zakupnika započelo je 01. srpnja 2008. god. i završilo 31. prosinca 2008. god. Temeljem navedenog Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 22. travnja 2008. god., odobrilo je umanjenje mjesečnog iznosa zakupnine za 50 % za prostore zakupu za vrijeme od 01. srpnja 2008.god., pa do okončanja radova odnosno do 31. prosinca 2008. god., što iznosi 34.157,66 kn. Rok okončanja radova produžen je iz objektivnih razloga jer se radilo o arheološkim istraživanjima koja su bila nepredvidiva u vrijeme sklapanja ugovora o građenju. Također napominjemo da je prilaz prostoru bio otežan ali omogućen temeljem čega je i donesen naprijed navedeni zaključak.

Nadalje, zakupnik ističe da je za prostor u Krešimirovoj 22/c, u ožujku 2008. god., zatražio promjenu asortimana robe iz trgovine dječje opreme u trgovinu rublja, te da mu je rečeno da će zahtjev biti odobren ukoliko podmiri jednokratno obračun zakupnine na ime razlike u površini prostora.

Iako je uplatio iznos da nikada nije dobio traženu suglasnost. Ističe da mu je dobavljač s kojim je prekinuo Ugovor o zajedničkoj prodaji radi znatno uvećanih troškova, ponudio mogućnost povrata kompletne zalihe robe do kraja ožujka, a kako suglasnost za promjenu asortimana nikada nije dobio da je bio primoran, kako trgovina ne bi ostala prazna, zadržati svu robu u iznosu od 250.000,00 kn. Zaliha zadržane robe u veljači 2009. god., još uvijek iznosi 203.898,28 kn i teško da će se prodati jer nije po njegovom izboru. Valja napomenuti da zatražena suglasnost za promjenu asortimana robe nije evidentirana u evidencijama Grada pa se o istoj nije moglo niti odlučiti. Nadalje, zakupnik se obratio i zahtjevom za povrat uložениh sredstava u izgradnju galerije u navedenom prostoru u iznosu od 198.398,47 kn, no zaključkom Poglavarstva od 20. svibnja 2008. god., odbijen je zahtjevom za povrat ulaganja u iznosu od 52.850,00 kn a koji se iznos odnosi na izgradnju galerije i sanitarnog čvora, zbog činjenice da radovi nisu izvedeni sukladno Ugovoru o suglasnosti za rekonstrukciju prostora te su izvedeni nekvalitetno čime su narušili izgled prostora.

Zakupniku je početkom lipnja 2008.god., dostavljena ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu po cijeni od 860,16 € mjesečno a za obavljanje djelatnosti trgovine dječje opreme, budući je rok zakupa isticao sa danom 12. lipnja 2008. god., te je istu prihvatio i zaključio ugovor.

No unatoč navedenom imao je mogućnost prije obnove ugovora o zakupu ponovno zatražiti promjenu asortimana robe budući tvrdi da mu nikada suglasnost za navedeno nije odobrena, ali ugovor o zakupu za naredno desetogodišnje razdoblje sklopio je sukladno elementima navedenim u ponudi.

Zakupnik je zbog svega navedenog, te sukladno dopisu Grada kojim je pozvan da konkretizira zahtjev za naknadu štete financijskim pokazateljima, angažirao trg. društvo GEA d.o.o. revizija i poslovne usluge iz Rijeke, Sveti križ 22, radi obrade financijskih pokazatelja s osnova odštetnog zahtjeva, a koje je društvo dana 06. travnja ove godine sačinilo Nalaz i mišljenje iz kojeg proizlazi visina zahtjeva za naknadu štete u iznosu od 1.040.275,78 kn. Navedenim nalazom utvrđeno je da su određeni događaji na lokacijama Krešimirova 22c i Užarska 2a imali negativan utjecaj i stvaranje problema zakupniku, kako slijedi u nastavku teksta.

Prvi problem da je nastao zbog pomicanja i produženja termina trajanja radova u Užarskoj ulici tj. sa roka 22. kolovoza 2008. god., do konca prosinca 2008. god., i da zbog toga trgovina koja na toj lokaciji posluje nije mogla provesti planiranu totalnu rasprodaju ljetne i jesenje robe, a ista se nije ostvarila zbog onemogućenog prilaza trgovini zbog izvođenja radova, pa je roba premještena u prodavaonicu u Krešimirovoj ulici. Trgovina u Užarskoj ulici bila je zatvorena zbog adaptacije u periodu od 24. listopada do 21. studenog 2008. god. Grad Rijeka za isto izdao je suglasnost i učestvovao u financiranju izvođenju radova na sanaciji plafona u iznosu od 24.399,22 kn. Zakupnik navodi da se cijela poslovna i financijska konstrukcija temeljila i planirala na završetku radova i oslobađanju pristupa trgovini, no zbog naprijed navedenog roba je ostala neprodana i za tu neprodanu robu zakupnik sada traži naknadu štete (764.034,34 kn).

Nadalje, drugi problem nastao je također zbog pomicanja i produženja termina trajanja radova u Užarskoj ulici sa 22. kolovoza do konca prosinca 2008. god., u kojoj trgovina posluje, te da se zbog toga dogodio drastičan pad prometa – prodaje novog asortimana "Lisca" odnosno dogodilo se kašnjenje gotovo od tri mjeseca prodaje novog programa u odnosu na planiranu prodaju i nabavu robe za novi program, a koja se planirala na osnovu primljenih obavijesti o završetku radova (22.08.2008. god.). Izvršena je usporedba ostvarenih prometa za 2007. god. i 2008. god., te je nalazom utvrđena značajna razlika, iz kojeg proizlazi da je u periodu od kolovoza do studenog 2008. god., zakupniku pričinjena šteta u iznosu od 276.241,44 kn zbog nemogućnosti prodaje robe. Rekapitulacijom opisanih činjenica utvrđen je iznos štete od 1.040.275,78 kn od čega se iznos od 764.034,34 kn odnosi na potraživanje za iznos neprodane robe u totalnoj rasprodaji a iznos od 276.241,44 kn na potraživanje za iznos smanjene prodaje u spornom periodu.

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju uz Nalaz i mišljenje revizorske tvrtke Gea d.o.o. evidentno je da se podaci iz Nalaza u potpunosti ne podudaraju s podacima iz Trgovačke knjige za trgovinu u Užarskoj ulici.

Naime, u Nalazu stoji navedeno kako je tvrtka Bass d.o.o. u razdoblju od 8-11/2008 u odnosu na isto razdoblje 2007. godine ostvarila manji promet za 337.014,60 kn odnosno u prosjeku za 84.253,65 kn mjesečno, međutim, nije evidentno odakle proizlaze navedeni podaci.

Uz Nalaz je dostavljena neovjerena preslika ručno ispunjene Trgovačke knjige za 2007. i 2008. godinu, iako iz navedene dokumentacije nije razvidno na koga se ista odnosi.

No, pod pretpostavkom da se radi o predmetnom subjektu, iz navedenih podataka proizlazi da je promet u promatranom razdoblju bio manji za 321.492,60 kn, odnosno prosječno mjesečno za 80.373,15 kn. Umanjimo li spomenuti iznos za iznos PDV-a (57.974,12 kn), dolazimo do iznosa od 263.518,48 kn, a ne kako u odštetnom zahtjevu stoji navedeno 276.241,44 kn (potraživanje za iznos smanjene prodaje u spornom periodu).

Dakle, budući se ukupni iznos potraživanja iz odštetnog zahtjeva, uključujući i iznos neprodanih zaliha robe u visini od 764.034,34 kn, bazira i na naprijed navedenim financijskim podacima (1.040.275,78 kn), isti ne možemo smatrati točnim.

Unatoč navedenom, pridodajemo da je nesporna činjenica da je promet u trgovini za vrijeme izvođenja predmetnih radova u Užarskoj ulici bio smanjen, no pad prometa u prostoru zasigurno je dobrim dijelom uzrokovan općenitom financijskom mogućnošću građana kao i zatvaranjem trgovine za vrijeme adaptacije radi promjene asortimana, a nikako ne sprječavanjem zakupnika da proda svoje zalihe.

Isto tako ističemo da se u konkretnom slučaju radi o djelatnosti od općeg interesa za fizičke i pravne osobe, za koju je dobiveno odobrenje nadležnog tijela, slijedom čega građani takvu štetu moraju trpjeti. Također ističemo da je Grad Rijeka vodeći računa o mogućem padu prometa, svim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50% čime se odrekao prihoda u visini od 104.000 kn.

Iz dostavljenog Nalaza također je evidentno da je po završetku radova uređenja predmetne ulice u odnosu na isto razdoblje prethodne godine zakupniku znatno porastao promet što potkrepljuje činjenicu da se radilo o općekorisnim radovima. Naime, uređenjem partera ispred samog objekta, predmetnom je ulicom povećan broj šetača te je time trgovina postala primamljivija i dostupnija građanima, a što se vidi iz dostavljenog dokaza o prometu u mjesecu prosincu 2008. te siječnju 2009. godine.

Slijedom navedenog, te obzirom da se je u vrijeme izvođenja radova Užarskom ulicom odvijao pješački promet te je prilaz prostoru bio otežan ali omogućen, obzirom da je na prostoru zakupnika bila za sporno razdoblje istaknuta reklama o totalnoj rasprodaji, da je pad prometa u prostoru zasigurno dobrim dijelom uzrokovan općenitom financijskom mogućnošću građana kao i zatvaranjem trgovine za vrijeme adaptacije radi promjene asortimana, a nikako ne sprječavanjem zakupnika da proda svoje zalihe, da je Grad Rijeka vodeći računa o mogućem padu prometa, svim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50% čime se odrekao prihoda, da se podaci iz Nalaza i mišljenja revizorske kuće ne podudaraju sa podacima iz Trgovačkih knjiga, smatramo da se zahtjevu zakupnika za naknadom štete u visini koju potražuje, ne može prihvatiti budući činjenice koje navodi ne predstavljaju opravdan razlog a visinu iznosa štete koju potražuje ne možemo smatrati točnom, pa se predlaže donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. Odbija se zahtjev zakupnika BASS d.o.o. Rijeka, Užarska 2a, za naknadu štete u visini od 1.040.275,78 kn, koji se iznos odnosi na potraživanje iznosa neprodane robe u totalnoj rasprodaji i na potraživanje iznosa smanjene prodaje u prostoru Užarska 2a, za vrijeme trajanja izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici, budući je za vrijeme trajanja istih pristup prostoru bio otežan ali omogućen te se cijelom ulicom odvijao kompletan pješački promet, a rok okončanja radova produžen je iz objektivnih razloga jer se radilo o arheološkim istraživanjima koja su bila nepredvidiva u vrijeme sklapanja ugovora o građenju, obzirom da je na prostoru zakupnika bila za sporno razdoblje istaknuta reklama o totalnoj rasprodaji, da je pad prometa u prostoru zasigurno dobrim dijelom uzrokovan općenitom financijskom mogućnošću građana kao i zatvaranjem trgovine za vrijeme adaptacije radi promjene asortimana, a nikako ne sprječavanjem zakupnika da proda svoje**

**zalihe, da je Grad Rijeka vodeći računa o mogućem padu prometa, svim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50% čime se odrekao prihoda te da se podaci iz Nalaza i mišljenja revizorske kuće ne podudaraju sa podacima iz Trgovačkih knjiga.**

2. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, KLASA: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-51 od 17. travnja 2009. godine, nije prihvaćen zahtjev trgovačkog društva USLUGA d.o.o. Rijeka, Žrtava fašizma 12 za otpis obračunate razlike zakupnine za utvrđenu veću površinu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Žrtava fašizma 12, u iznosu od 24.982, 94 kn (točka 1. ). Zakupniku je odobrena obročna isplata rečenog iznosa u 18 uzastopnih mjesečnih obroka (točka 2. Zaključka), te je utvrđeno da ukoliko Usluga d.o.o., ne prihvati isplatu navedenog iznosa da će Grad pokrenuti sudski postupak radi naplate tražbine, putem Zajedničkog odvjetničkog ureda V. Kneževića – E. Bradamantea M. Načinović – I. Radić i B. Pavković iz Rijeke – Ribarska 4 (točka 3. Zaključka).

Protiv navedenog zaključka, u otvorenom roku, Usluga d.o.o., Rijeka, uložila je prigovor ističući da društvo ničim nije doprinijelo da dođe do obračunavanja razlike zakupnine za prethodne tri godine po ugovoru koji je u vrijeme obračuna istekao, te po kojem je svoje obveze zakupnik uredno ispunio. Ističe da je kod donošenja pobijanog zaključka trebalo uvažiti činjenicu da do pogreške u izmjeri nije došlo krivnjom zakupnika. Ističe da društvo pripada grani djelatnosti tekstila koja je sa drvoprerađivačkom industrijom najviše pogođena recesijom. Iz tog razloga plaćanje navedenog iznosa je veliki teret za zakupnika koji se želi izboriti za očuvanje tvrtke i radnih mjesta. Predlaže da se pobijani zaključak preinači prihvaćanjem zahtjev za otpis obračunate razlike zakupnine za prethodne tri godine za utvrđenu veću površinu prostora (24 m<sup>2</sup>) od 24.982, 94 kn.

Zahtjevu zakupnika se ne može udovoljiti, jer nije u suglasju s aktima Grada ni pozitivnim propisima, te budući zakupnik u prigovoru nije naveo nove činjenice i dokaze koje bi utjecale na promjenu citiranog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2. Ne prihvaća se prigovor trgovačkog društva USLUGA d.o.o. Rijeka, Žrtava fašizma 12 na Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, KLASA: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-51 od 17. travnja 2009. godine, odnosno ponovljeni zahtjev za otpis obračunate razlike zakupnine za utvrđenu veću površinu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Žrtava fašizma 12, u iznosu od 24.982, 94 kn, jer isto nema uporišta u aktima Grada ni u pozitivnim propisima, te budući u prigovoru nisu navedene nove činjenice koje bi utjecale na promjenu citiranog zaključka.**

3. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, Klasa:022-05/09-01/29-148, Ur.broj:2170/01-10-30-09-63 od 17. travnja 2009. godine, zakupniku poslovnog prostora na adresi Ružičeva 18/A, DRUŠTVU ZA ŠPORTSKU REKREACIJU "ENERGY" iz Rijeke, Ivana Ćikovića Belog 8/A, odobren je pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. travnja 2009. godine na 15. svibanj 2009. godine, kao i rok početka obavljanja djelatnosti sa 15. svibnja 2009. godine na 30. lipanj 2009. godine zbog velikog obima radova.

Zakupnik u otvorenom roku podnosi prigovor na navedeni zaključak i traži da mu se pomakne rok početka plaćanja zakupnine sa 15. svibnja 2009. godine na 01. srpnja 2009. godine, time da početak obavljanja djelatnosti ostaje 30. lipanj 2009. godine. U svom zahtjevu zakupnik kao razlog za pomak roka navodi vlagu na zidovima, podizanje laminata te podizanje keramičkih pločica u sanitarnom prostoru, kao i radove na rušenju pregradnih zidova i preinaci elektroinstalacija u prostoru.

Obzirom da u poslovnom prostoru nije došlo do većih izmjena u izvođenju radova u odnosu na radove prema osnovnom troškovniku koji je prilog Ugovoru o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 030/2009 od 08.04.2009 godine, smatramo da nema osnove da se udovolji zahtjevu zakupnika za pomak roka početka plaćanja zakupnine, te se predlaže donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**3. NE PRIHVAĆA SE prigovor zakupnika poslovnog prostora na adresi Ružičeva 18/A, DRUŠTVO ZA ŠPORTSKU REKREACIJU "ENERGY" iz Rijeke, Ivana Ćikovića Belog 8/A, na**

**zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane 14. travnja 2009. godine, Klasa:022-05/09-01/29-148, Ur broj:2170/01-10-30-09-63 od 17. travnja 2009. godine za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. svibnja 2009. godine na 01. srpnja 2009. godine, budući da za to ne postoji opravdani razlog.**

4. Ustanova za zdravstvenu djelatnost i rehabilitaciju u kući HELENA SMOKROVIĆ iz Rijeke, Strossmayerova 18/II, zakupnik je dva poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Strossmayerova 24, u suterenu površine 166 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7434/02-03 od 22. siječnja 2009. godine, te na adresi Strossmayerova 24/A, u suterenu površine 46 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7435/02-03 od 22. siječnja 2009. godine. Navedeni poslovni prostori namijenjeni su obavljanju zdravstvene djelatnosti – zdravstvene njege i fizikalna terapije, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu za poslovni prostor površine 166 m<sup>2</sup> od 4.117,00 kn, te za poslovni prostor površine 46 m<sup>2</sup>, uz mjesečnu zakupninu od 1.282 kn. Citiranim je ugovorima utvrđeno da je zakupnik dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost u roku od 75 dana od dana stupanja u posjed prostora (23. veljače 2009. godine) odnosno 09. svibnja 2009. godine.

Valja napomenuti da se navedeni poslovni prostori u suvlasništvu Grada Rijeke u 1/2 dijela, te u suvlasništvu Ružić Henriete, Ružić Viktora, Ružić Matilde te Zaklade "Dr. Viktor Ružića" iz Rijeke, u 1/2 dijela. Stoga je zakupnik za korištenje poslovnog prostora na adresi Strossmayerova 24, za preostalu površinu od 166 m<sup>2</sup>, te za poslovni prostor na adresi Strossmayerova 24/A, za preostalu površinu prostora od 46 m<sup>2</sup>, sklopio Ugovore o zakupu i sa spomenutim suvlasnicima.

Također valja napomenuti da je zakupnik dobio suglasnost Grada za preuređenje rečenih prostora (Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 033/2009 od 08. travnja 2009. godine, za prostor na adresi Strossmayerova 24, te Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 036/2009 od 08. travnja 2009. godine, za prostor na adresi Strossmayerova 24/A), time da radove dovrši do 09. svibnja 2009. godine.

No, kako se radi o poslovnim prostorima koji su u suvlasništvu naprijed spomenutih osoba to je sukladno članku 41. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (izvanredni poslovi koji premašuju okvir redovitog upravljanja, a u koje spada i preuređenje prostora), zakupnik bio dužan ishoditi suglasnost za preuređenje prostora i od navedenih suvlasnika.

Zakupnik je suglasnost zatražio 10. ožujka 2009. godine. Istu je dobio 02. travnja 2009. godine od Henriete, Matilde i Viktora Ružića, te od Zaklade Dr. Viktora Ružića tek 30. travnja ove godine. Iz navedenog razloga radove na preuređenju prostora nije mogao dovršiti do 09. svibnja 2009. godine, niti je s tim danom mogao započeti obavljati ugovorenu djelatnost. Stoga se sada zakupnik obraća zahtjevom za pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 09. svibnja na 30. svibanj 2009. godine.

Izvidom na licu mjesta utvrđeno je da su radovi izvedeni u 90% ukupnog obima radova te da će se isti dovršiti u traženom pomaku roka. Vrijednost radova je cca 500.000 kn.

Slijedom navedenog držimo da se može udovoljiti zahtjevu za pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 09. svibnja 2009. godine na 30. svibanj 2009. godine, iz opravdanih razloga.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**4.1. Odobrava se zakupniku Ustanovi za zdravstvenu djelatnost i rehabilitaciju u kući HELENA SMOKROVIĆ iz Rijeke, Strossmayerova 18, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 09. svibnja 2009. godine na 30. svibanj 2009. godine, za poslovne prostore u Rijeci na adresi Strossmayerova 24 (Ugovor o zakupu broj 7434/02-03) i na adresi Strossmayerova 24/A (Ugovor o zakupu broj 7435/02-03), namijenjenih za obavljanje zdravstvene djelatnosti – zdravstvene njege i fizikalne terapije, budući za to postoji opravdan razlog.**

**4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7434/A i Dodatak ugovora o zakupu broj 7435/A, sukladno točki 4.1. ovog zaključka.**

5. Dobrila Dušan iz Malinske, Sabljici 10, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Užarska 2/II, pov. 124 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 6317/02-03 od 15. rujna 2005. god, za obavljanje uredske djelatnosti, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 4.918,74 kn (5,97 €/m<sup>2</sup>). Dodatkom ugovora o zakupu broj 6317/A od 25. siječnja 2008. god., odobreno je zakupniku

davanje dijela predmetnog prostora pov. 100,58 m<sup>2</sup> (pet prostorija) u podzakup ALENKI KRUŽIĆ DOBRILA iz Malinske, Sabljici 10, za obavljanje javnobilježničkih poslova.

Zakupnik se obraća zahtjevom da mu se omogući da u prostoru namijenjenom za uredski prostor, obavlja odvjetničku djelatnost, te da sa podzakupnikom Alenkom Kružić Dobrila sklopi ugovor o podzakupu dijela prostora za obavljanje odvjetničke djelatnosti umjesto javnobilježničkih poslova koje je imenovana do sada obavljala.

Navedeno obrazlaže činjenicom da mu je Hrvatska odvjetnička komora dana 24. travnja 2009. god., izdala rješenje broj 3720/2009 kojim mu je odobreno preseljenje sjedišta odvjetničkog ureda iz Malinske, Sabljici 10, u Rijeku, Užarska 2, sa danom 23. travnja 2009. god.

Nadalje navodi, da je Alenki Kružić Dobrila, rješenjem Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske KLASA:700-01/07-01-2375, URBROJ:514-03-01-09-4 od 20. travnja 2009. god., danom 22. travnja ove godine, prestala služba vršitelja dužnosti javnog bilježnika. Za napomenuti je da je imenovana bila određena za vršitelja dužnosti u javnobilježničkom uredu Dušana Dobrile rješenjem navedenog Ministarstva od 17. prosinca 2007. god., budući je Dušanu Dobrili sa istim danom, utvrđen prestanak službe javnog bilježnika rješenjem Ministarstva pravosuđa, osnovom čega je sklopljen Dodatak ugovora o zakupu kojim je odobreno istoj da u dijelu prostora obavlja javnobilježničke poslove.

Alenka Kružić Dobrila dana 11. svibnja 2009. god., upisana je u Imenik odvjetnika Hrvatske odvjetničke komore sa sjedištem ureda u Rijeci, što dokazuje potvrdom broj 3965/2009 od 12. svibnja ove godine, izdanoj od Hrvatske odvjetničke komore (HOK), kojom se potvrđuje da je izvršni odbor HOK-a na svojoj sjednici Alenki Kružić Dobrila odobrio upis u Imenik odvjetnika HOK-e, sa sjedištem ureda u Rijeci. Izvršenom izmjerom prostora u svibnju ove godine, utvrđeno je da površina prostora iznosi 127 m<sup>2</sup> umjesto ugovorenih 124 m<sup>2</sup>, osnovom čega je zakupniku temeljem zaključka Poglavarstva Grada Rijeke od 08. svibnja 2007. god., sačinjen obračun zakupnine za razliku u površini prostora u iznosu od 4.699,05 kn.

Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti, obzirom na činjenicu da je zakupniku odobreno preseljenje odvjetničkog ureda na adresu poslovnog prostora u Rijeci, te na činjenicu da podzakupnik zbog prestanka službe vršitelja dužnosti javnog bilježnika više ne može obavljati javnobilježničke poslove a tim više što se radi o istom podzakupniku i supruzi zakupnika, uredno se podmiruje zakupnina i ostali troškovi koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, pa se predlaže donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA:**

**5.1. Prihvaća se zahtjev zakupnika Dušana Dobrile iz Malinske, Sabljici 10, da u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Užarska 2/II, pov. 127 m<sup>2</sup>, namijenjenom za uredsku djelatnosti, obavlja odvjetničku djelatnost budući mu je Hrvatska odvjetnička komora dana 24. travnja 2009. god., izdala rješenje broj 3720/2009 kojim mu je odobreno preseljenje sjedišta odvjetničkog ureda iz Malinske, Sabljici 10, u Rijeku, Užarska 2, sa danom 23. travnja 2009. god.**

**5.2. Odobrava se podzakupniku poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog zaključka Alenki Kružić Dobrila, Hreljin 261, Hreljin, da u dijelu prostora površine 100,58 m<sup>2</sup> (pet prostorija) za koji joj je odobren podzakup temeljem Dodatka 6317/A od 25. siječnja 2008. god., obavlja odvjetničke poslove umjesto dosadašnjih javnobilježničkih poslova budući je istoj prestala služba vršitelja dužnosti javnog bilježnika, te je sa danom 11. svibnja 2009. god., upisana je u Imenik odvjetnika Hrvatske odvjetničke komore sa sjedištem ureda u Rijeci.**

**5.3. Obvezuje se zakupnik iz točke 5.1. ovog zaključka platiti Gradu obračunatu zakupninu za razliku ugovorene i stvarne površine prostora (3 m<sup>2</sup>) počam od lipnja 2006. god., u iznosu od 4.699,05 kn u 6 (šest) mjesečnih obroka.**

**5.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točkama 5.1.-5.3. ovog zaključka sklopi sa zakupnikom Dodatak ugovora o zakupu.**

6. Zakupnik Bojan ugostiteljstvo d.o.o. oslobođen je plaćanja zakupnine zbog izvođenja radova na sanaciji kanalizacije u prostoru na adresi Blaža Polića 7, dana 29. i 30. travnja 2009.g., u iznosu od 801,60 kn.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**6. Prihvaća se informacija o oslobađanju plaćanja zakupnine zakupnika Bojan ugostiteljstvo d.o.o. zbog izvođenja radova na sanaciji kanalizacije u prostoru Blaža Polića 7, dana 29. i 30. travnja 2009. godine u iznosu od 801,60 kn.**

7. Trgovačko društvo IRIS MODA d.o.o. iz Zagreba, Kneza Branimira 24, obratilo se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz Ugovora o zakupu dosadašnjeg zakupnika HATA d.o.o. iz Rijeke, Agatićeva 2a, koji koristi poslovni prostor u Rijeci na adresi Agatićeva 2a, pov. 84 m<sup>2</sup>, za namjenu prodaja odjeće, kožne galanterije, prigodnih poklona i donjeg rublja, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 7.530,00 kn, temeljem Ugovora o zakupu broj 6738/02-03 od 28. siječnja 2008. god., i temeljem Dodatka ugovora broj 6738/A od 15. siječnja 2009. god.

Podnositelj zahtjeva navodi da su izvršene statusne promjene na način da je trg. društvo HATA d.o.o., pripojeno trg. društvu IRIS MODA d.o.o. Zagreb, temeljem Odluke o pripajanju od 06. veljače 2009. god. i Ugovora o pripajanju od 09. veljače 2009. god. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl. broj Tt-09/375-2 od 09. ožujka 2009. god., upisana je zabilježba i pripajanje trg. društva Hata d.o.o. društvu IRIS MODA d.o.o. Zagreb, osnovom čega je rješenjem istog suda od 09. svibnja 2009. god., posl. broj Tt-09/375-7 Hata d.o.o. brisana iz sudskog registra te je prestala postojati kao samostalna pravna osoba.

Postavljenom zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika može se udovoljiti, budući je u suglasju sa odredbom članka 15. stavak 1. točka 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 02/2005, 28/2006, 13/2008 i 35/2008) te s odredbom članka 17. citirane Odluke i u prostoru će se obavljati ugovorena djelatnost prodaje odjeće, kožne galanterije, prigodnih poklona i donjeg rublja. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**7.1. Odobrava se trgovačkom društvu IRIS MODA d.o.o. iz Zagreba, Kneza Branimira 24, stupanje u prava i obveze trg. društva HATA d.o.o. iz Rijeke, Agatićeva 2a, kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Agatićeva 2a, pov. 84 m<sup>2</sup>, iz Ugovora o zakupu broj 6738/02-03 od 28. siječnja 2008. god. i Dodatka ugovoru broj 6738/A od 15. siječnja 2009. god., za obavljanje djelatnosti prodaje odjeće, kožne galanterije, prigodnih poklona i donjeg rublja, sukladno odredbi članka 15. stavak 1. točka 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 06/2001, 10/2002, 7/2004, 02/2005 28/2006, 13/2008 i 35/2008) te odredbi članka 17. citirane Odluke, budući se radi o statusnoj promjeni zakupnika i činjenici da Grad nema potraživanja prema istom.**

**7.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa trgovačkim društvom IRIS MODA d.o.o. iz Zagreba, Kneza Branimira 24, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 6738/B sukladno točki 7.1. ovog zaključka uz uvjet da isti bude solemniziran od strane javnog bilježnika.**

8. JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31, zakupnik je poslovnih prostora namijenjenih za djelatnost skladišta i to na adresi KREŠIMIROVA 28/B, pov. 204 m<sup>2</sup>, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 3.727,52 kn (2,75 €/m<sup>2</sup>) temeljem Ugovora o zakupu broj 6542/02-03 i na adresi RUŽIĆEVA 34/B, pov. 295 m<sup>2</sup> uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2.028,71 kn (2,07 €/m<sup>2</sup>) temeljem Ugovora o zakupu broj 6543/02-03 koji su zaključeni dana 15. siječnja 2007. god. Zbog neplaćanja zakupnine za vremensko razdoblje listopad-prosinac 2008. god., u iznosu glavnice od 25.065,12 kn, zakupniku je u siječnju ove godine dostavljena opomena.

Kako po istoj nije postupio odnosno nije u roku od 15 dana od dana primitka iste podmirio dospjelo dugovanje dana 09. veljače ove godine otkazni su mu citirani ugovori o zakupu, te mu je uz otkaz dostavljena na potpisivanje vansudska nagodba sa predloženim povećanjem zakupnine predmetnih prostora za 30 % od početne zakupnine određene za predmetne prostore tj. sa 2,75 €/m<sup>2</sup> na 4,18 €/m<sup>2</sup> (Krešimirova 28/B) i sa 2,07 €/m<sup>2</sup> na 3,14 €/m<sup>2</sup> (Ružičeva 34/B). Kako nije u mogućnosti prihvatiti predloženo povećanje zakupnine zakupnik je sa danom 15. travnja 2009. god., vratio Gradu Rijeci u posjed poslovni prostor na adresi Krešimirova 28/B. Dugovanje koje je bilo predmet otkaza podmirio je dana 10. ožujka ove godine. No, ostao je dug za veljača – svibanj 2009. god., u iznosu od 33.508,74 kn.

Zakupnik se obraća zahtjevom za obročnom isplatom dugovanja u 12 mjesečnih obroka, ističući da zbog otežanog poslovanja isto nije u mogućnosti jednokratno podmiriti. 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 (20.05.2009. god.) iznosi 33.508,74 kn a koja se odnosi na:

- dospjelu zakupninu poslovnih prostora u ukupnom iznosu od 31.944,00 kuna (veljača-svibanj 2009. god.) sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od prvog idućeg dana od dana dospijeca svakog pojedinog računa pa do isplate
- dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 1.564,74 kn (obračun broj 0900200216)

na način da se obročna isplata predlaže u 12 (dvanaest) mjesečnih obroka time da prvi obrok dospijeva u roku od osam dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi počevši od lipnja 2009. god., a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, a najkasnije do 31. svibnja 2010. god., nakon čega će se povući otkaz Ugovora o zakupu bez povećanja zakupnine, sukladno čl. 23. st. 3. Odluke Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (vratio Gradu u posjed prostor Krešimirova 28/B) .

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 naknadu za korištenje poslovnog prostora Ružičeva 34/b. 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 naknade za korištenje poslovnog prostora Ružičeva 34/B, 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 ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora Ružičeva 34/B, osnovom otkaza ugovora o zakupu od 09. veljače 2009. god.

Nadalje, trgovačko društvo JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31 obveznik je plaćanja komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Krešimirova 28/B, površine 204,00 m<sup>2</sup>, mjesečnog zaduženja u iznosu od 518,16 kn.

Dospjelo potraživanje po osnovi komunalne naknade na dan 21. svibnja 2009. godine iznosi 13.796,64 kn glavnice, za razdoblje veljača 2008, od listopada 2008. do svibnja 2009. godine, 656,51 kn zakonskih zateznih kamata na neplaćenu glavicu i 116,18 kn zakonskih zateznih kamata na zakašnjela plaćanja.

Također valja napomenuti da trgovačko društvo JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke duguje Hrvatskim vodama na dan 21. svibnja 2009. godine po osnovi naknade za uređenje voda iznos od 4.405,80 kn glavnice, za razdoblje veljača 2008, od listopada 2008. do svibnja 2009. godine, te 216,16 kn zakonskih zateznih kamata na neplaćenu glavicu.

Predlaže se obročna otplata dospjelog duga komunalne naknade i to 13.796,64 kn glavnice, za razdoblje veljača 2008, od listopada 2008. do svibnja 2009. godine, u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 1.149,72 kn.

Predlaže se i obročna otplata zakonskih zateznih 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 iznosu od 1.791,84 kn, i to u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 149,32 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15.-tog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 15. svibnja 2010. godine, uz uvjet redovnog

podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja dvije bjanko zadužnice na iznos do 10.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

Trgovačko društvo JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31 je temeljem rješenja Grada Rijeke kojim se odobrava zauzeće dijela javno prometne površine od 18. rujna 2008. godine i rješenja Grada Rijeke od 02. prosinca 2008. godine obvezano na plaćanje naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta u ukupnom iznosu od 3.546,40 kn i to za zauzeće dijela javno prometne površine u Ulici Pod Voltun 13 u Rijeci za 26,00 m<sup>2</sup> površine.

Dospjelo potraživanje Grada Rijeke s osnove naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta trgovačkog društva Joskić d.o.o. iz Rijeke na dan 21. svibnja 2009. godine iznosi 3.546,40 kn glavnice za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine i 304,09 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćene iznose glavnice.

Predlaže se usvajanje zahtjeva trgovačkog društva Joskić d.o.o. iz Rijeke i obročna otplata duga s osnove naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta, i to glavnice u iznosu od 3.546,40 kn, za razdoblje od rujna 2008. do svibnja 2009. godine, u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, u iznosu od 295,53 kn.

U slučaju prihvaćanja zahtjeva za obročno plaćanje dužnog iznosa s osnove naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta, Grad Rijeka je dužan obračunati i zakonske zatezne kamate na iznos glavnice utvrđene za svaki mjesec u kojem dospijeva pojedini obrok dužnog iznosa glavnice prema Rješenjima kojima je utvrđena obveza plaćanja naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta, do dana uplate, u iznosu od 321,42 kn (kamate na obročnu otplatu).

Stoga se predlaže da se dužniku omogući i obročna otplata duga zakonskih zatezних kamata u ukupnom iznosu od 626,41 kn, od kojeg iznosa 304,09 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćene iznose glavnice i 321,42 kn kamata na obročnu otplatu, u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 52,20 kn.

Sve navedeno predlaže se uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta i izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 5.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15. u mjesecu, s time da zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 15. svibnja 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta i uz uvjet izdavanja 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**

**8.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31, kojim se odobrava obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi dospjele zakupnine za poslovni prostor koji koristi u Rijeci na adresi Ružićeva 34/B i poslovnog prostora Krešimirova 28/B kojeg je vratio u posjed Gradu Rijeci dana 15. travnja 2009. god., (31.944,00 kn za vremensko razdoblje veljača-svibanj 2009. god.) i dospjele zakonske zatezne kamate (1.564,74 kn) u ukupnom iznosu glavnice od 33.508,74 kn, u 12 (dvanaest) mjesečnih obroka, na način kako slijedi:**

- 1. obrok u iznosu od 2.792,45 kuna uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste & Steiermarkische banke d.d., Rijeka, od čega:**
  - dio iznosa od 1.564,74 kn na ime dospjele zakonske zatezne kamate uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-305
  - dio iznosa od 1.227,71 kn na ime dospjele zakupnine uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 7935-MB-3009

**2. – 12. obrok svaki u iznosu od 2.792,39 kn, koji se odnosi na dospjelu zakupninu, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 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 lipnja 2009. god., a najkasnije do 30. svibnja 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 50.000,00 kuna te da uredno podmiruje tekuću naknadu zakupnine za poslovni prostor Ružičeva 34/B.

8.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke zakupnine iz točke 8.1. ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu, koja dospijeva u roku od 8 dana od dostave obračuna kamata.

8.3. U slučaju da zakupnik JOSKIĆ d.o.o., ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 8.1. ovog zaključka i/ili kamate obračunate shodno točki 8.2. ovog zaključka i/ili dvije tekuće naknade za korištenje poslovnog prostora Ružičeva 34/B, 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 pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine kao ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora Ružičeva 34/B osnovom otkaza ugovora o zakupu od 09. veljače 2009. god.

8.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 8.1. ovog zaključka ne pokreće postupak prisilne naplate dugovanja niti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora Ružičeva 34/B sve do isteka roka utvrđenog Ugovorom o nagodbi (31.05.2010. god.), nakon čega će povući otkaz ugovora o zakupu za navedeni prostor bez povećanja zakupnine sukladno čl. 23. st. 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (vraćen prostor Krešimirova 28/bu posjed Gradu) odnosno do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 8.3. ovog zaključka.

8.5. Odobrava se trgovačkom društvu JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31 obročna otplata duga komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Krešimirova 28/B, u iznosu od:  
- 13.796,64 kn glavnice, za razdoblje veljača 2008, od listopada 2008. do svibnja 2009. godine, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 1.149,72 kn.

- 1.791,84 kn zakonskih zatezних kamata, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 149,32 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15.-tog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 15. svibnja 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja dvije bjanko zadužnice na iznos do 10.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

8.6. Odobrava se trgovačkom društvu JOSKIĆ d.o.o. iz Rijeke, Bok 31 obročna otplata duga naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta u Rijeci, na adresi Pod Voltun 13, u iznosu od:

- 3.546,40 kn glavnice, za razdoblje od kolovoza 2008. do svibnja 2009. godine, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 295,53 kn.

- 626,41 kn zakonskih zatezних kamata, na način da se navedeni iznos podmiri u 12 (dvanaest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 52,20 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15.-tog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 15. svibnja 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja naknade za zauzimanje nerazvrstanih cesta i uz uvjet izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 5.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

9. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, KLASE: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-50 od 17. travnja 2009. godine, odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi s Udrugom "Sveta Lucija iz Rijeke, Zanonova 1/I, radi obročne isplate tražbine Grada od 3.295,37 kn, uvećano za pripadajuću kamatu te uz obvezu plaćanje tekuće zakupnine, za poslovni prostor u Rijeci, Zanonova 1, površine 55 m<sup>2</sup>, u 9 mjesečnih obroka, s isplatom duga do 30. prosinca 2009. godine (točka 1. i 2.). Pored toga, citiranim je zaključkom naloženo Direkciji poslovni objekti da protiv zakupnika do 30. prosinca 2009. godine ne pokreće ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja prostora (točka 3.), da Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, ako udruga ne izvrši uplatu 2 uzastopna obroka ili 2 uzastopne kamate ili ne plati dvije tekuće zakupnine predmetnog prostora (točka 4.), u kojem će slučaju pokrenuti postupak ovrhe radi prisilne naplate duga te postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora (točka 5.), odnosno kojim je određeno da će se nakon realizacije Ugovora o nagodbi cjelokupnom isplatom duga povući otkaz ugovora o zakupu bez povećanja zakupnine (točka 6. Zaključka).

Protiv navedenog zaključka, u otvorenom roku, Udruga "Sveta Lucija" iz Rijeke, uložila je prigovor ističući da pozdravlja dobru volju Grada da nagodbom riješi nastalo stanje, ali da se ne slaže s obvezom plaćanja duga i kamata, jer da se radi o izvanrednim uvjetima i višoj sili. Naime, zakupnik je očekivao veće razumijevanje Grada prema udruzi slijepih i slabovidnih osoba (169 članova) koja kao neprofitna organizacija, nije u mogućnosti izvršiti isplatu duga. Predlaže izmjenju pobijanog zaključka na način da se udruzi odobri otpis dugovanja dospjele naknade zakupnine i kamate, te da joj se odobri korištenje prostora bez naknade na određeno vrijeme.

Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da Udruga ima evidentiran dug naknade zakupnine za korištenje rečenog prostora za razdoblje listopad 2008. godine – svibanj 2009. godine, u iznosu glavnice od 4.636,94 kn, uvećano za pripadajuću kamatu te dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine od 152,32 kn.

Kako je već navedeno u materijalu za sjednicu Poglavarstva od 14. travnja ove godine, udruga nije financirana iz gradskog proračuna jer se nije javljala na natječaje Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb. Jedina mogućnost da se udruzi pomogne u premošćivanju situacije u kojoj se našla (otuđenje sredstava sa žiro računa udruge od strane knjigovodstvenog servisa koji je obavljao knjigovodstvene usluge za udrugu), bilo je odobravanje obročne isplate duga, te povlačenje otkaza ugovora o zakupu od 10. veljače 2009. godine, bez povećanja zakupnine, nakon obročne isplate duga. Stoga, se prigovor zakupnika odnosno zahtjev za otpis nepodmirenog duga te zahtjev za odobrenje korištenja prostora bez naknade ne može prihvatiti, jer nije u suglasju s aktima Grada ni pozitivnim propisima. Također valja napomenuti da u prigovoru zakupnik nije naveo nove činjenice ili dokaze koje bi utjecale na promjenu donesenog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**9.1. Ne prihvaća se prigovor Udruge "Sveta Lucija" iz Rijeke, Zanonova 1/I, na Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine, , KLASE: 022-05/09-01/29-148 URBROJ: 2170-01-10-30-09-50 od 17. travnja 2009. godine, uz zahtjev za otpis dospjelog duga (zakupnina u iznosu glavnice od 4.636,94 kn, uvećano za pripadajuću kamatu i dospjela kamata obračunata na zakašnjelo plaćanje zakupnine od 152,32 kn), te za odobrenje korištenja prostora na adresi Zanonova 1, površine 55 m<sup>2</sup> bez naknade, jer isto nema uporišta u aktima Grada ni u pozitivnim propisima, te budući u prigovoru nisu navedene nove činjenice koje bi utjecale na promjenu citiranog zaključka.**

**9.2. Nalaže se Direkciji poslovni objekti da pokrene ovršni postupak radi prisilne naplate duga te ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković iz Rijeke, Ribarska 4, te da pokrene ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnog poslovnog prostora, u slučaju da Udruga "Sveta Lucija" iz Rijeke, u roku od 8 (osam) dana od primitka ovog zaključka, ne potpiše Ugovor o nagodbi sačinjen temeljem Zaključka sa sjednice održane dana 14. travnja 2009. godine.**

10. LUNA COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Vukovarska 21, zakupnik je poslovnog prostora na adresi FIORELLO LA GUARDIE 10/D, ukupne površine 155 m<sup>2</sup>, koji koristi za namjenu trgovina željeznom robom, boja i lakova te ostalih neprehrambenih proizvoda, temeljem Ugovora Ugovora o zakupu broj 7242/02-03 od 12. prosinca 2008. god., sklopljenog temeljem čl. 6A Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora i čl. 14a Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 13.897,05 kn (12,03 €/m<sup>2</sup>).

Na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu broj 4025/02-03 koji je istekao dana 09. ožujka 2008. godine površina predmetnog prostora iznosila je 154 m<sup>2</sup>, a ukupni mjesečni iznos zakupnine po ugovorenoj cijeni od 7,65 €/m<sup>2</sup> iznosio je 1.178,10 € (8.730,10 kn). Radi isteka desetogodišnjeg roka zakupa, pristupilo se novoj izmjeri predmetnog prostora prilikom čega je utvrđeno da je zakupnik plaćao zakupninu za 1 m<sup>2</sup> manje od stvarne površine prostora te da je u istom izgradio galeriju. Kako je zakupnik tek naknadno u rujnu 2008. god., što znači nakon isteka ugovorenog roka zakupa istu uklonio te obzirom da nije podmirivao dospjele obveze s osnova korištenja poslovnog prostora po ranijem ugovoru o zakupu, nije se moglo pristupiti sklapanju novog ugovora po isteku ugovorenog roka zakupa. Nakon uklanjanja galerije te podmirenja dospelog dugovanja za predmetni prostor, u mjesecu prosincu 2008. god., godine sklopljen je novi ugovor o zakupu broj 7242/02-03 na površinu od 155 m<sup>2</sup> po početnoj cijeni od 12,03 €/m<sup>2</sup>, odnosno uz mjesečnu zakupninu od 1.864,65 € (13.515,00 kn), a što je 58 % više u odnosu na prijašnju ugovorenu.

Slijedom navedenog za vrijeme od isteka starog ugovora, 09. ožujka 2008. godine, do sklapanja novog Ugovora o zakupu 12. prosinca 2008. god., zakupniku je bila fakturirana naknada zakupnine prema uvjetima iz starog ugovora.

Obzirom na razliku u površini i cijeni, izvršen je obračun za navedeno razdoblje te je zakupniku na ime spomenute razlike ispostavljena faktura na iznos od 48.020,44 kn sa rokom plaćanja do 28. siječnja 2009. god. Kako je zakupniku početkom travnja 2009. god., dostavljena opomena zbog neplaćanja navedenog iznosa, a po istoj nije postupio, u svibnju ove godine, pokrenut je ovršni postupak radi prisilne naplate dugovanja radi isplate iznosa glavnice od 49.254,73 kn (48.020,44 kn - obračun zakupnine za razliku u površini i cijeni i 1.234,29 kn - dospjela kamata) u kojem je postupku javni bilježnik Velibor Panjković donio rješenje o ovrsi posl. broj OVRV-5425/2009. Navedeno rješenje još nije postalo pravomoćno.

Nastavno navedenom zakupnik se obratio zahtjevom da mu se omogući podmirenje dugovanja po rješenju o ovrsi u deset mjesečnih obroka jer nije u mogućnosti spomenuti iznos podmiriti jednokratno zbog financijske situacije u kojoj se nalazi. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 01. srpnja 2008. god., isto se može podmiriti u 30 mjesečnih obroka, pa se zahtjevu zakupnika može udovoljiti na način da se istom omogući plaćanje tražbine zakupnine koja iznosi 48.020,44 kn u 30 obroka time da dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 1.234,29 kn (obračuni broj 0900100318, 0900200265) i trošak ovrhe u iznosu od 1.181,63 kn odmjeren rješenjem o ovrsi posl. broj OVRV-5425/2009 sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koje teče počev od dana donošenja rješenja o ovrsi pa do isplate, plati u roku od 15 dana od dana primitika ovog zaključka.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**10.1. Odobrava se zakupniku LUNA COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Vukovarska 21, obročna isplata dospjele tražbine Grada Rijeke po osnovi obračuna zakupnine za razliku u cijeni i površini prostora na adresi Fiorello la Guardie 10/d, za vremensko razdoblje od 10. ožujka do 31. prosinca 2008. god., (48.020,44 kn), u 30 (trideset) mjesečnih obroka, time da dospjelu zakonsku zateznu kamatu (1.234,29 kn) i trošak ovrhe (1.181,63 kn) plati u roku od 15 dana od dana primitika ovog zaključka.**

**10.2. Zaduzuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 10.1. ovog zaključka ne poduzima daljnje pravne radnje nakon što rješenje o ovrsi postane pravomoćno.**

11. Trgovačko društvo PEKATRADE d.o.o., Rijeka, A. B. Šimića 40, obratilo se zahtjevom za povlačenje otkaza ugovora o zakupu te za odobrenje pomaka roka početka obavljanja djelatnosti do 30. lipnja 2009. godine, za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Vukovarska 82/2, površine 14 m<sup>2</sup>, namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovine kruha i krušnih proizvoda. Ističe da je dana 11. svibnja 2009. godine, društvo primilo otkaz Ugovora o zakupu zbog nekorištenja prostora. Ističe da se prostor ne koristi zbog kašnjenja s opremanjem trgovine vetricom i retropultom zbog kašnjenja proizvođača opreme, te zbog toga što je u tijeku opremanje proizvodnog pogona – pekare na drugoj lokaciji, s čime je također neposredno povezan početak obavljanja djelatnosti trgovine odnosno predmetnog prostora.

Valja napomenuti da je Pekatrade d.o.o., zakupnik prostora na adresi Vukovarska 82/2, površine 14 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7313/02-03 od 23. srpnja 2008. godine, koji je namijenjen trgovini kruha i krušnih proizvoda, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 355 kn. Primopredaja prostora izvršena je 03. listopada 2008. godine, te je zakupnik bio dužan započeti s obavljanjem djelatnosti 60 dana od stupanja u posjed prostora (03. prosinca 2008. godine). Komunalni redari su kontrolama korištenja prostora (19. veljače i 24. travnja 2009. godine) utvrdili da se prostor ne koristi. Stoga je zakupniku najprije dostavljena opomena zbog nekorištenja prostora (13. ožujak 2009. godine), s pozivom da prostor stavi u funkciju ugovorene djelatnosti. Kako je isto izostalo zakupniku je dana 05. svibnja 2009. godine, otkazan ugovor o zakupu.

Također je utvrđeno da zakupnik uredno podmiruje zakupninu predmetnog prostora.

Sada se zakupnik obraća zahtjevom za pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 03. prosinca 2008. godine na 30. lipanj 2009. godine, jer prostor ne može opremiti zbog kašnjenja proizvođača opreme te zbog preuređenja i opremanja pekare – proizvodnog pogona, na drugoj lokaciji, s čime je neposredno povezano opremanje i početak djelatnosti predmetnog prostora te za povlačenje otkaza. Držimo da se zahtjevu za pomak roka početka obavljanja djelatnosti predmetnog prostora sa 03. prosinca 2008. godine na 30. lipanj 2009. godine može udovoljiti, ali ne i zahtjevu za povlačenje otkaza ugovora o zakupu, bez povećanja zakupnine, jer navedeni razlozi nisu opravdani. Budući je površina prostora 14 m<sup>2</sup> pa je ugovoreno vrijeme stavljanja prostora u funkciju bilo realno.

Naime, 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, 03/01 – pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04, 02/05, 28/06, 13/08 i 35/08), otkaz Ugovora o zakupu može se povući nakon što se otkloni razlog otkaza (prostor stavi u funkciju ugovorene djelatnosti), uz povećanje zakupnine za 30% od osnovne zakupnine odnosno sa 3,51 €/m<sup>2</sup> na 4,88 €/m<sup>2</sup>, sklapanjem Dodatka Ugovora o zakupu).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**11.1. Odobrava se zakupniku PEKATRADE d.o.o., Rijeka, A.B.Šimića 40, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 03. prosinca 2008. godine na 30. lipanj 2009. godine, za poslovni prostor u Rijeci, Vukovarska 82/2, namijenjenog djelatnosti trgovine kruha i krušnih proizvoda i povlačenje otkaza ugovora o zakupu uz sklapanje Dodatka Ugovora o zakupu broj 7313/A, na način da se uz pomak roka početka obavljanja djelatnosti poveća mjesečna zakupnina predmetnog prostora sa 3,51 €/m<sup>2</sup> na 4,88 €/m<sup>2</sup>, budući razlozi za povlačenje otkaza ugovora o zakupu bez povećanja zakupnine nisu opravdani.**

12. Trgovačko društvo PONSAL d.o.o., Rijeka, Petra Kobeka 7/A, zakupnik poslovnog prostora u Rijeci, Petra Kobeka 7/A, površine 90 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7350/02-03 od 19. rujna 2008. godine, kojeg koristi za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – pripreme i usluživanja hrane i pića - bistro, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,08 €/m<sup>2</sup>, obratio se zahtjevom za sklapanje vanskudske nagodbe i povlačenje otkaza ugovora o zakupu.

Naime, zakupnik nije plaćao zakupninu predmetnog prostora u iznosu od 12.164,31 kn, koja se odnosi na vremensko razdoblje siječanj – ožujak 2009. godine, slijedom čega mu je dana 27. travnja 2009. godine, otkazan Ugovor o zakupu.

Sada se zakupnik obraća zahtjevom za sklapanje vansudske nagodbe, budući je podmirio dospjeli dug na ime korištenja predmetnog prostora te je potpisom Vansudske nagodbe pristao Gradu umjesto iznosa mjesečne zakupnine od 6,08 €/m<sup>2</sup>, plaćati mjesečni iznos zakupnine od 6,27 €/m<sup>2</sup>, što predstavlja povećanje zakupnine za 3% od ugovorene, budući da je ista za 127 % veća od osnovne zakupnine predmetnog prostora (2,68 €/m<sup>2</sup>). Osnovom navedenog zahtjevu se može udovoljiti, jer je u suglasju s odredbom članka 23. stavka 4. 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) te Kriterijima za provedbu citiranog članka (Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane 17. lipnja 1997. godine). Uvjet sklapanja nagodbe i povlačenja otkaza ugovora o zakupu je da zakupnik s Gradom sklopi Dodatak Ugovora o zakupu broj 7350/A, radi reguliranja međusobnih odnosa vezano za uvećano plaćanje mjesečne zakupnine od 6,27 €/m<sup>2</sup>, počevši od 01. lipnja 2008. godine, time da isti o svom trošku solemnizira kod javnog bilježnika.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**12.1. Odobrava se sklapanje vansudske nagodbe između Grada Rijeke i zakupnika PONSAL d.o.o., Rijeka, Petra Kobeka 7/A, kojom se PONSAL d.o.o., Rijeka, obvezuje sklopiti Dodatak Ugovora o zakupu broj 7350/02-03 od 19. rujna 2008. godine, za poslovni prostor u Rijeci, Petra Kobeka, 7/A, površine 90 m<sup>2</sup>, na način da se ugovoreni mjesečni iznos zakupnine poveća sa 6,08 €/m<sup>2</sup> na 6,27 €/m<sup>2</sup> (povećanje zakupnine za 3% u odnosu na ugovorenu zakupninu predmetnog prostora, budući je ista 127 % veća od osnovne zakupnine koja iznosi 2,68 €/m<sup>2</sup>), a sve sukladno odredbi članka 23. stavak 4. 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), te Kriterija za provođenje citiranog članka (Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 17. lipnja 1997. godine), počevši od 01. lipnja 2008. godine.**

**12.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 12.1. ovog zaključka, povuče Otkaz ugovora o zakupu od 27. travnja 2009. godine, te sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7350/A, uz obvezu zakupnika da isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.**

13. Kruno Vrgoč iz Rijeke, Drage Gervaisa 40, zakupnik je poslovnog prostora površine 244 m<sup>2</sup>, na adresi Moše Albaharija 11. Predmetni se poslovni prostor koristi za djelatnost ateliera temeljem Ugovora o zakupu broj 6191/02-03 od 17. siječnja 2005. godine, uz mjesečnu zakupninu od 1.184,00 kn (0,65 €/m<sup>2</sup>).

Zakupnik se dana 15. travnja ove godine obratio zahtjevom za ponovnom izmjerom poslovnog prostora iz razloga što mu je dio prostora neuvjetan za obavljanje ugovorene djelatnosti. Naime, isti navodi kako je podrum jako vlažan pa mu se na odloženim stvarima stvara plijesan.

Izvršena je izmjera predmetnog prostora, kojom je utvrđeno da ukupna površina prostora iznosi 248 m<sup>2</sup>, a isti se sastoji od 3 prostorije i sanitarnog čvora (ukupno 170 m<sup>2</sup>), galerije (47 m<sup>2</sup>) i podruma (31 m<sup>2</sup>).

Očevidom na licu mjesta izvršenom dana 07. svibnja ove godine, utvrđeno je da je u podrumskom dijelu prostora uistinu prisutna vlaga, da u istom nema prozora ni struje te da isti nikada nije uređivan. Slijedom navedenog, za dovođenje istog u stanje pogodno za obavljanje ugovorene djelatnosti bilo bi potrebno uložiti znatna financijska sredstva, a uzimajući u obzir ugovorenu djelatnost, za isto nema opravdanog razloga. Osim toga, utvrđeno je da visina spornog dijela podrumskog prostora iznosi 1,85 m, a što ne zadovoljava minimalnu visinu utvrđenu Pravilnikom o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore (NN 6/84 i 42/05).

Slijedom navedenog, predlažemo da se sa zakupnikom zaključi Dodatak ugovora o zakupu na način da se ukupna korisna površina prostora umanja sa 244 m<sup>2</sup> na 217 m<sup>2</sup>. Temeljem navedenog, ukupna mjesečna zakupnina iznositi će 141,05 € (1.053 kn) umjesto dosadašnjih 158,60 € (1.184 kn), odnosno 17,55 € (131 kn) manje.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

## ZAKLJUČKA

**13.1. PRIHVATA SE zahtjev zakupnika Krune Vrgoča, Drage Gervaisa 40, za umanjenjem korisne površine poslovnog prostora na adresi Moše Albaharija 11, sa 244 m<sup>2</sup> na 217 m<sup>2</sup> budući je utvrđeno da je podrumski dio prostora u potpunosti neuvjetan za obavljanje ugovorene djelatnosti (prisutna vlaga, bez struje i prozora, neuvjetna visina), a uzimajući u obzir namjenu prostora, radovi koje bi bilo potrebno izvesti za dovođenje istog u stanje pogodno za obavljanje ugovorene djelatnosti ne bi bili ekonomski opravdani.**

**13.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 13.1. ovog Zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6191/A.**

14. Grad Rijeka u posjedu je dijela poslovnog prostora na adresi Viktora Cara Emina 8/A, površine 60 m<sup>2</sup>, koji u naravi ima površinu 154 m<sup>2</sup>, a kojeg je u preostaloj površini vlasnik Anđelka Lukić iz Čavili, Buzdohanj nn 22 g. Predmetni poslovni prostor prazan je od osoba i stvari od veljače 2007. godine, nakon što je zakupnik isti dobrovoljno napustio. Poslovni prostor u posjedu Grada uknjižen je kao društveno vlasništvo, no Grad je pokrenuo ustavnu tužbu radi uknjižbe Grada na isti. Kako se radi o suvlasništvu još u 2007. godini na traženje Grada, Anđelka Lukić nije dala suglasnost da se predmetni poslovni prostor izda u zakup putem javnog natječaja. Budući se prostor ne koristi u centru grada, te budući nije ishodovana suglasnost suvlasnika za korištenje istog radi zaštite svojih prava temeljem Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke, pokrenut je sudski postupak za razvrnuće suvlasništva, a koji je još uvijek u tijeku.

Dana 19. svibnja ove godine, obratila se tvrtka Conforto d.o.o. Matulji, Kvarnerska cesta 30/A, zahtjevom da se sa njom sklopi Ugovor o zakupu za naprijed navedeni poslovni prostor u površini od 60 m<sup>2</sup>, budući je sklopila Prijedlog ugovora o zakupu sa Anđelkom Lukić o korištenju površine u njenom vlasništvu. Grad Rijeka može davati u zakup prostore isključivo putem javnog natječaja pa predlažemo da se donese zaključak kojim se odobrava raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor Viktora Cara Emina 8/A, za trgovinu automobila, u površini 60 m<sup>2</sup> uz uvjet da pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu ima natjecatelj koji je sa suvlasnikom prostora sklopio Ugovor o zakupu za preostalu površinu predmetnog prostora, na rok od 10 godina, uz mogućnost provedbe licitacije uz prisustvo jednog natjecatelja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**14. Odobrava se raspisivanje Javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Viktora Cara Emina 8/A, površine 60 m<sup>2</sup>, koji u naravi ima površinu 154 m<sup>2</sup>, a kojeg je u preostaloj površini vlasnik Anđelka Lukić iz Čavili, Buzdohanj nn 22 g, za trgovinu automobila uz uvjet da prvenstvo na sklapanje ugovora o zakupu po najvišoj izlicitiranoj cijeni ima natjecatelj koji je sa suvlasnikom prostora sklopio Ugovor o zakupu za preostalu površinu predmetnog prostora, na rok od 10 godina, uz mogućnost provedbe licitacije uz prisustvo jednog natjecatelja, budući postoji predugovor o zakupu dijela prostora u vlasništvu suvlasnika sa zakupnikom.**

15. SENSO VITA d.o.o. iz Rijeke, R. K. Jeretova 4b, zakupnik je poslovnog prostora na adresi RIKARDA KATALINIĆ JERETOVA 4B, ukupne površine 210 m<sup>2</sup>, koji koristi za sportsko-rekreativnu djelatnost, temeljem Ugovora o zakupu broj 5920/02-03 od 24. veljače 2003. god., Dodatka A od 02. lipnja 2003. god., Dodatka B od 21. srpnja 2006. god., i Dodatka C od 03. rujna 2007. god., uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 4.116.24 kn (2,63 €/m<sup>2</sup>).

Dodatkom ugovora broj 5920/C odobreno je davanje predmetnog prostora u podzakup trg. društvu L.G. d.o.o., iz Rijeke, R.K. Jeretova 4B, koje se temeljem Ugovora o jamstvu broj 093/2007 od 03. rujna 2007. god., obvezalo kao jamac-platac odgovarati Gradu Rijeci kao vjerovniku, kao glavni dužnik za dospjele obveze iz Ugovora o zakupu. Zbog neplaćanja dospjele zakupnine za vremensko razdoblje studeni-prosinac 2008. god., te siječanj-ožujak 2009. god., u iznosu glavnice od 19.331,38 kn zakupniku i podzakupniku dostavljena je opomena dana 29. travnja ove godine.

Sada se podzakupnik obraća zahtjevom da mu se omogući podmirenje dospjelog dugovanja u 10 (deset) mjesečnih obroka jer nije u mogućnosti spomenuti iznos podmiriti jednokratno zbog teške financijske situacije u kojoj se nalazi a na koji bi mu se način uveliko olakšala postojeća situacija.

Smatramo da se zahtjevu podzakupnika može udovoljiti na način da se sa istim sklopi Ugovor o nagodbi, radi isplate dospjele tražbine zakupnika Senso vita d.o.o., za poslovni prostor R.K. Jeretova 4/b, u iznosu glavnice koja na dan pisanja ovog materijala (21.05.2009.god.) iznosi 26.971,76 kn a koja se odnosi na:

- dospjelu zakupninu za vremensko razdoblje studeni-prosinac 2008. god., i siječanj-svibanj 2009. god., (25.799,05 kn) sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja teče od prvog idućeg dana od dana dospijea svakog pojedinog računa pa do isplate
- dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 1.172,71 kn (obračuni broj 0800300510, 0800400519)

na način da se obročna isplata predlaže u 10 (deset) mjesečnih obroka time da prvi obrok dospijeva u roku od osam dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi počevši od lipnja 2009. god., a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, a najkasnije do 31. ožujka 2010. god.

Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da podzakupnik 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. U slučaju da podzakupnik 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, 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 ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine te postupak otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Nadalje, trgovačko društvo SENSO VITA d.o.o. iz Rijeke, Rikarda Katalinića Jeretova 4/B, obveznik je plaćanja komunalne naknade za poslovne prostore u Rijeci, na adresi Rikarda Katalinića Jeretova 4/B, površine 210,00 m<sup>2</sup>, mjesečnog zaduženja u iznosu od 436,80 kn i na adresi Trg Ivana Koblara 1, površine 149,67 m<sup>2</sup>, mjesečnog zaduženja u iznosu od 1.558,06 kn. Dospjelo potraživanje po osnovi komunalne naknade na dan 21. svibnja 2009. godine iznosi 39.409,04 kn glavnice, za razdoblje od srpnja 2008. do svibnja 2009. godine, 2.364,25 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćenu glavicu i 2.418,41 kn zakonskih zatezних kamata na zakašnjela plaćanja.

Također valja napomenuti da trgovačko društvo SENSO VITA d.o.o. iz Rijeke duguje Hrvatskim vodama na dan 21. svibnja 2009. godine po osnovi naknade za uređenje voda iznos od 17.560,91 kn glavnice, za razdoblje od rujna 2005. do veljače 2006., za rujna i listopad 2006., od travnja 2007. do svibnja 2009. godine, te 3.191,15 kn zakonskih zatezних kamata na neplaćenu glavicu. Predlaže se obročna otplata dospjelog duga komunalne naknade i to 39.409,04 kn glavnice, za razdoblje od srpnja 2008. do svibnja 2009. godine, u 10 (deset) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 3.940,90 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 iznosu od 7.235,95 kn, i to u 10 (deset) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 723,60 kn.

Prvi obrok dospijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15.-tog u mjesecu, dok zadnji obrok dospijeva na naplatu dana 15. ožujka 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 50.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

15.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa podzakupnikom poslovnog prostora na adresi R.K. Jeretova 4/B, trg. društvom L.G. d.o.o. iz Rijeke, R.K. Jeretova 4/B, kojim se Ugovorom odobrava obročna isplata dospjelog dugovanja zakupnika Senso vita d.o.o. iz Rijeke, i to po osnovi dospjele zakupnine predmetnog prostora u iznosu od 25.799,05 kn (studeni-prosinac 2008. god. siječanj-svibanj 2009. god.) te po osnovi dospjele zakonske zatezne kamate (1.172,71 kn) u ukupnom iznosu glavnice od 26.971,76 kn, u 10 (deset) mjesečnih obroka, na način kako slijedi:

2. obrok u iznosu od 2.697,23 kuna uplati na žiro račun Grada Rijeke broj 2402006-1837300005 kod Erste & Steiermarkische banke d.d., Rijeka, od čega:
  - dio iznosa od 1.172,71 kn na ime dospjele kamate uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 21 7935-MB-305
  - dio iznosa od 1.524,52 kn na ime dospjele zakupnine uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 7935-MB-3009

2. – 10. obrok svaki u iznosu od 2.697,17 kn, koji se odnosi na dospjelu zakupninu, uplati na žiro račun Grada Rijeke, pozivom na broj 24 7935-MB-3009 time da prvi obrok dopijeva 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 lipnja 2009. god., a najkasnije do 31. ožujka 2010. god., sve uz uvjet da podzakupnik, 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.

15.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke zakupnine iz točke 15.1. ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu, koja dopijeva u roku od 8 dana od dostave obračuna kamata.

15.3. U slučaju da podzakupnik L.G. d.o.o. Rijeka, ne izvrši isplatu bilo koja 2 (dva) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 15.1. ovog zaključka i/ili kamate obračunate shodno točki 15.2. ovog zaključka i/ili dvije tekuće zakupnine predmetnog prostora, na naplatu dopijeva 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 pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine kao i postupak otkaza ugovora o zakupu.

15.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 15.1. ovog zaključka da ne pokrene ovršni postupak radi prisilne naplate nepodmirene tražbine kao niti postupak otkaza ugovora o zakupu predmetnog prostora, sve do isteka roka utvrđenog Ugovorom o nagodbi (31.03.2010. god.) odnosno do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 15.3. ovog zaključka.

15.5. Odobrava se trgovačkom društvu SENSO VITA d.o.o. iz Rijeke, Rikarda Katalinića Jeretova 4/B, obročna otplata duga komunalne naknade za poslovne prostore u Rijeci, u iznosu od:

- 39.409,04 kn glavnice, za razdoblje od srpnja 2008. do svibnja 2009. godine, na način da se navedeni iznos podmiri u 10 (deset) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 3.940,90 kn.

- 7.235,95 kn zakonskih zateznih kamata, na način da se navedeni iznos podmiri u 10 (deset) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 723,60 kn.

Prvi obrok dopijeva na naplatu dana 15. lipnja 2009. godine, ostali obroci svakog 15.-tog u mjesecu, dok zadnji obrok dopijeva na naplatu dana 15. ožujka 2010. godine, uz uvjet redovnog podmirenja tekućeg zaduženja komunalne naknade i uz uvjet izdavanja jedne bjanko zadužnice na iznos do 50.000,00 kn, ovjerene od javnog bilježnika, kao instrumenta osiguranja plaćanja.

