



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/09-02/25
URBROJ: 2170/01-02-30-09-1
Rijeka, 17.07.2009.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Tamara Zubović, ing.građ.,
Iva Udović Mladenić, dipl.oec.
Marina Superina, dipl.iur.,
Loretta Sošić, dipl.iur.,
Aleksandra Jurić Židanik, d.i.g.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Signed by: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4382.5154.1
Signing time: Friday, 17 July 2009, 11:15:21 GMT

1. ZRINKA TIKVICKI iz Zagreba, Gornji Bukovac 20a, obratila se zahtjevom za obročnu isplatu dugovanja na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Korzo 40B, površine 97 m², iz Ugovora o zakupu broj 5636/02-03 od 20. lipnja 2001. godine te Dodatka ugovoru od 04. listopada 2005. godine (kojim je odobren podzakup prostora za korist trgovačkog društva HADDAD d.o.o., Zagreb), a koji je namijenjen djelatnosti trgovine odjeće modne kuće "IMAGE HADDAD", uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 63,46 €/m². Zakupnik je otkazao ugovor zakupu te se obvezao prostor predati Gradu u posjed 30. srpnja ove godine. Predlaže da mu se odobri obročna isplata duga na ime korištenja poslovnog prostora do konca ove godine, kako bi svoje obveze prema Gradu u potpunosti ispunila, jer nije u mogućnosti jednokratno isplatiti dug obzirom na njegovu visinu i trenutnu poslovnu situaciju.

Obzirom da je zakupnik otkazao ugovor s 30. srpnjem ove godine, za potrebe obrade predmeta na nepodmirenu zakupninu, komunalnu naknadu te vodnu naknadu obračunata je zakonska zatezna kamata od dospijea računa do 30. srpnja 2009. godine, s kojim će danom zakupnik vratiti Gradu posjed prostora.

Zakupnik za korištenje predmetnog poslovnog prostora duguje Gradu:

1. zakupninu u iznosu glavnice od 213.871,84 kn, koja se odnosi na vremensko razdoblje ožujak – srpanj 2009. godine,
2. zakonsku zateznu kamatu obračunatu na nepodmirenu zakupninu iz točke 1., računajući od prvog dana nakon dospijea svakog pojedinog računa zakupnine do 30. srpnja 2009. godine u iznosu od 8.693,14 kn,
3. dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine u iznosu od 126,12 kn
4. komunalnu naknadu u iznosu glavnice od 4.064,30 kn za vremensko razdoblje ožujak – srpanj 2009. godine,
5. zakonsku zateznu kamatu obračunatu na nepodmirenu komunalnu naknadu iz točke 4. računajući od prvog dana nakon dospijea pojedinog računa do 30. srpnja 2009. godine u iznosu od 117,86 kn
6. naknadu za uređenje voda u iznosu glavnice od 509,25 kn za navedeno razdoblje
7. zakonsku zateznu kamatu obračunatu na nepodmirenu vodnu naknadu iz točke 6. od dospijea računa do 30. srpnja 2009. godine, u iznosu od 14,77 kn,

što sveukupno iznosi 227.397,28 kn.

Osnovom navedenog zakupniku se može pružiti mogućnost obročne isplate duga u ukupnom iznosu od 227.397,28 kn, u 5 mjesečnih uzastopnih obroka, sklapanjem Ugovora o nagodbi, na način da prvi mjesečni obrok dospijeva u kolovozu 2009. godine, 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 na ime osiguranja plaćanja tražbine preda Gradu bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika do iznosa od 500.000,00 kn.

U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu bilo koja dva obroka iz Ugovora o nagodbi, Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dospijeva cjelokupna nepodmirena novčana tražbina, koja će se namiriti iz bjanko zadužnice, a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja, Grad će protiv zakupnika pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate duga.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa ZRINKOM TIKVICKI iz Zagreba, Gornji Bukovac 20a, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Korzo 40B (Ugovor o zakupu broj 5636/02-03 od 20. lipnja 2001. godine), u ukupnom iznosu od 227.397,28 kn, u 5 (pet) uzastopnih mjesečnih obroka, a koja se odnosi na:

- zakupninu u iznosu od 213.871,84 kn, za vremensko razdoblje ožujak – srpanj 2009. godine,
- zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 8.693,14 kn, obračunatu na zakupninu iz prethodne točke računajući od dospijea računa zakupnine do 30. srpnja 2009. godine

- dospjelu kamatu u iznosu od 126,12 kn obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine
- komunalnu naknadu u iznosu od 4.064,30 kn, za vremensko razdoblje ožujak – srpanj 2009. godine,

- zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 117,86 kn, obračunatu na komunalnu naknadu iz prethodne točke računajući od dospijeca računa komunalne naknade do 30. srpnja 2009. godine

- naknadu za uređenje voda u iznosu od 509,25 kn za vremensko razdoblje ožujak – srpanj 2009. godine,

- zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 14,77 kn, obračunate na vodnu naknadu iz prethodne točke računajući od dospijeca računa vodne naknade do 30. srpnja 2009. godine,

na način da prvi obrok dospijeva u kolovozu 2009. godine, 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, na ime osiguranja plaćanja navedene novčane tražbine Gradu Rijeci dostavi bjanko zadužnicu u iznosu do 500.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika, najkasnije do potpisivanja Ugovora o nagodbi.

1.2. U slučaju da ZRINKA TIKVICKI iz Zagreba, ne izvrši isplatu bilo koja dva obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 1.1. ovog zaključka, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice.

1.3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav da sukladno točkama 1.1. i 1.2. ovog zaključka, sačini Ugovor o nagodbi.

PRAVNI POUK

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

2. Na upravljanju Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti na adresi Žabica 4 i Žabica 6 nalazi se 30 poslovnih prostora ukupne površine 11.130 m² koja u naravi predstavljaju kompleks skladišta (ex Hrvatske željeznice). Od navedenog broja za svega 8 prostora ukupno 3414 m² zaključeni su ugovori o zakupu, dok se preostali prostori iz mjeseca u mjesec oglašavaju u javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora, po početnoj cijeni od 3,25 €/m². Valja napomenuti da je navedena cijena utvrđena Zaključkom Poglavarstva sa sjednice održane dana 04. studenog 2008. godine.

Iako je navedena cijena 25% niža od početne cijene za skladišta u Ib zoni iz 2008. godine (4,33 €/m²), za predmetne prostore niti nakon šest objavljenih natječaja nema interesa.

Sukladno članku 24. 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) utvrđeno je da se može donijeti odluka o smanjenju početnog iznosa zakupnine u slučaju kada se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Temeljem navedenog, predlažemo da se kod narednih objavljivanja javnih natječaja za predmetne prostore smanji početna cijena zakupnine sa 3,25 €/m² na 2,41 €/m², kako bi se na taj način eventualno pokušao privući interes zakupnika. Naime, prema cjeniku za 2009. godinu važeća početna cijena za skladišta u Ib zoni iznosi 4,82 €/m² iz čega proizlazi da bi se prostori dali u zakup po 50% nižoj cijeni od početne cijene.

Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA se smanjenje početne mjesečne zakupnine za poslovne prostore na adresi Žabica 4 i Žabica 6 (skladište 31 i 32) sa 3,25 €/m² na 2,41 €/m², obzirom da za iste niti nakon šest oglašanih javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora nema interesa, a sve

sukladno članku 24. 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).

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

3. U pravnoj stvari tužitelja/protutuženika Grada Rijeke protiv tuženika/protutužitelja GROSOPROM d.o.o. Rijeka, VERDIEVA 6, koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora Verdieva 19b, pov. 146 m², Županijski sud u Rijeci rješavajući žalbe stranaka izjavljene protiv presude Općinskog suda u Rijeci posl. broj P-1338/98 od 07. lipnja 2006. god., donio je presudu posl. broj Gž-6369/06 od 18. ožujka 2008. god., kojom su žalbe odbijene, a prvostupanjska presuda u stavku 1. izreke preinačena na način da se tuženiku/protutužitelju Grosoprom d.o.o. nalaže da tužitelju/protutuženiku Gradu Rijeci preda slobodan od osoba i stvari poslovni prostor Verdieva 19b i to nakon što mu Grad isplati tražbinu na ime uloženi sredstava u iznosu od 39.564,48 kuna i parničnih troškova u iznosu od 16.323,55 kuna sve sa pripadajućim kamatama u roku od 15 dana. Temeljem navedene presude Grosoprom d.o.o. je na ime dosuđenih parničnih troškova dužan isplatiti Gradu Rijeci iznos od 25.623,50 kn sa pripadajućom kamatom.

Naime, Grad Rijeka kao zakupodavac sklopio je sa Grosoprom d.o.o., kao zakupnikom ugovor o zakupu broj 2538/02-03 dana 25. srpnja 1995. god. Kako zakupnik nije podmirivao dospjelu zakupninu za vremensko razdoblje veljača-lipanj 1997. god., otkazan mu je ugovor o zakupu dana 23. rujna 1997. god., kojim je pozvan da vrati posjed prostora u roku od 8 dana.

Kako isto nije učinio, Grad Rijeka pokrenuo je postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnog prostora u kojem je donesena prvostupanjska presuda posl. broj P-1338/98 dana 07. lipnja 2006. god., kojom se tuženiku nalaže da preda Gradu kao tužitelju poslovni prostor slobodan od osoba i stvari. No kako je zakupnik u postupku istaknuo prigovor retencije predmetnog prostora tvrdeći da je uložio znatna novčana sredstva u uređenje istog, te da ga ima pravo zadržati u svom posjedu dok mu Grad ne isplati potraživanje, dana 20. siječnja 1999. god., podnio je protutužbu u kojoj tvrdi da je Grad kao zakupodavac propustio predati mu u posjed prostor u stanju da bi se u istom mogla obavljati ugovorena djelatnost, zbog čega da je bio prisiljen izvršiti opsežne građevinske radove, čime je povećao vrijednost prostora.

Slijedom navedenog zakupnik je zatražio isplatu iznosa od 370.000,00 kuna sa kamatom, počevši od dana podnošenja tužbe do isplate. U prvostupanjskom postupku provedeni su glede učinjenih ulaganja dokazi vještačenjem po sudskim vještacima građevinske struke g. Mirku Erakoviću i g. Zlatku Koščini, koji su točno specificirali i procijenili izvedene radove po tuženiku, razlučili nužne i korisne od luksuznih troškova za te radove, te troškove za tekuće održavanje, pa je sud zauzeo stajalište da tuženik kao pošten posjednik osnovano zahtijeva naknadu za uložena sredstva po osnovi izvedenih korisnih i nužnih radova u iznosu od 39.564,48 kn sa pripadajućom kamatom koja na dan pisanja ovog materijala iznosi 19.433,20 kn.

Valja napomenuti da tuženik duguje Gradu Rijeci dospjelu naknadu za korištenje poslovnog prostora u sveukupnom iznosu od 667.284,58 kuna za vremensko razdoblje veljača 2001. god. do lipanj 2009. god., a za koje dugovanje su u tijeku sudski postupci radi prisilne naplate dugovanja. Slijedom navedenog predlaže se da se sa navedenim iznosom glavnice sa pripadajućom kamatom koju je Grad dužan isplatiti tuženiku zatvori potraživanje koje Grad Rijeka ima spram Grosoproma d.o.o. i to u u predmetu posl. broj Ovr-3900/08 budući da je prijedlog za ovrhu podnesen temeljem pravomoćne i ovršne presude, pa Grosoprom d.o.o. ne može više isticati nikakve prigovore vezane uz vlasništvo nad predmetnim poslovnim prostorom. Za napomenuti je da je po navedenom rješenju o ovrsi utuženo vremensko razdoblje veljača-studen 2001. god.

Nadalje, što se tiče dosuđenih parničnih troškova, Grad je u obvezi isplatiti Grosopromu d.o.o. iznos od 16.323,65 kuna sa pripadajućom kamatom koja na dan pisanja materijala iznosi 8.049,13 kn a isto tako je tuženik na ime dosuđenih troškova dužan isplatiti Gradu iznos od 25.623,50 kn sa pripadajućom kamatom koja na dan pisanja materijala iznosi 12.634,85 kn. Navedeni iznos koji je Grosoprom d.o.o. dužan isplatiti Gradu predlažemo prebiti sa parničnim troškovima koji su dosuđeni Gradu Rijeci sve temeljem presude P-1338/98, a ostatak iznosa

prebiti sa potraživanjem Grada temeljem ovrhe posl. broj Ovr-3900/08, pri čemu se naplaćuju prvo troškovi ovrhe, zatim troškovi parnice. U navedenoj ovrsi troškovi punomoćnika Grada iznose 2.334,85 kn za rješenje o ovrsi od čega iznos od 1.281,00 kn se odnosi na trošak odvjetnika dok se iznos od 1.053,85 kn odnosi na plaćenu pristojbu Grada.

Predmetnim rješenjem o ovrsi potražuje se i trošak parničnog postupka koji iznosi 13.795,00 kn od čega iznos od 3.730,00 kn predstavlja trošak pristojbi i pripada Gradu Rijeci dok iznos od 10.065,00 kn pripada punomoćniku Grada.

Nakon izvršene isplate putem prijebaja tražbine, tuženik je dužan vratiti Gradu Rijeci posjed predmetnog prostora, no u slučaju da isto ne učini, Direkcija poslovnih objekata putem punomoćnika Grada zatražiti će zakazivanje deložacije. Prema mišljenju punomoćnika Grada Rijeke, Grad u svakom slučaju ima pravo izvršiti prijebaj svojih tražbina sa tražbinom Grosoproma d.o.o.

Dana 09. srpnja ove godine, Grosoprom d.o.o., obratio se zahtjevom za mirnim rješenjem spora. Predlaže da se raspiše natječaj za davanje u zakup prostora kojeg ima u posjedu uz uvjet da novi zakupnik preuzme obvezu plaćanja duga Grosoproma d.o.o., u 60 jednakih mjesečnih rata, odnosno u narednih 5 godina. Isto tako moli da se otpiše kamata na dospjeli dug, a da garancija plaćanja preuzete obveze budu bijanco zadužnice. Obzirom da je u naprijed navedenom tekstu kompletna problematika detaljno opisana smatramo da se zahtjevu zakupnika ne može udovoljiti budući bijanco zadužnice nisu garancija plaćanja tako velikog duga, a i činjenica da se posjednik prostora javio radi mirnog rješenja spora tek nakon pravomoćnosti presude po predaji i ispražnjenju prostora potvrđuje prijedlog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Ne prihvaća se zahtjev Grosoprom d.o.o. iz Rijeke, Verdieva 6, da se za poslovni prostor koji treba predati u posjed Gradu temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Rijeci raspiše natječaj za davanje u zakup istog uz obvezu novog zakupnika da preuzme dug Grosoproma d.o.o. u iznosu od 667.284,58 kn (glavnica bez zakonske zatezne kamate) u 60 jednakih obroka te dostavu osiguranja plaćanja kroz bijanco zadužnicu jer za isto ne postoji opravdan razlog.

3.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovnih objekata da temeljem presude Općinskog suda u Rijeci posl. broj P-1338/98 od 07. lipnja 2006. god., koja je potvrđena presudom Županijskog suda u Rijeci posl. broj GŽ-6369/06 od 18. ožujka 2008. god., u predmetu tužitelja/protutuženika Grada Rijeke protiv tuženika/protutužitelja GROSOPROM d.o.o. Rijeka, koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora Verdieva 19b, isplati trgovačkom društvu GROSOPROM d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 6, iznos od 39.564,48 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude na ime sredstava uložениh u uređenje predmetnog prostora po osnovi izvedenih korisnih i nužnih radova, na način da se dobiveni iznos kompenzira sa dospjelim naknadom za korištenje prostora po rješenju o ovrsi posl. broj OVR-3900/08, te da mu isplati iznos od 16.323,65 kuna na ime dosuđenog parničnog troška sa pripadajućom kamatom, na način da se dobiveni iznos kompenzira sa iznosom od 25.623,50 kuna sa pripadajućom kamatom koji je Grosoprom d.o.o., dužan isplatiti Gradu na ime dosuđenih parničnih troškova, dok će se ostatak iznosa prebiti sa potraživanjem Grada temeljem ovrhe posl. broj Ovr-3900/08 pri čemu se naplaćuju prvo troškovi ovrhe, zatim troškovi parnice, sve uz uvjet da Grosoprom d.o.o. u roku od 15 dana od izvršenoj prijebaja dospjelih tražbina vrati Gradu Rijeci u posjed poslovni prostor Verdieva 19b, slobodan od osoba i stvari.

3.3. Iznos iz točke 3.2. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2009. godinu, poziciju proračuna 168 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja slobodnog poslovnog prostora; konto 3232, mjesto troška 023.000.

3.4. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da ukoliko GROSOPROM d.o.o. u roku od 15 dana od dana izvršene isplate iznosa iz točke 3.2. ovog zaključka ne vrati Gradu u posjed predmetni prostor, putem punomoćnika ZOU Knežević, Bradamante, Načinović, Radić, Pavković, Ribarska 4, zatraži zakazivanje deložacije.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

4. Zaključkom Gradonačelnika KLASE: 023-01/09-04/1-1 URBROJ: 2170/01-10-30-09-23 od 03. lipnja 2009. godine, prihvaćen je prijedlog MARIA ZAMBELLIA iz Rijeke, Žrtava fašizma 4, te je odobrena prodaja suvlasničkog dijela tavana –potkrovlja stambeno poslovne zgrade u Rijeci, Žrtava fašizma 4, u idealnom dijelu od 0,0736% (4,77 m²) sagrađene na k.č. 649/1, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci za k.o. Rijeka u z.k.ul. 3397 (etažno vlasništvo u z.k.ul-ouvima 3430, 3431, 3432, 3433,3434, 3435, 3436, 3727, 4076 i 4446), u iznosu od 2.759,36 € (578,80 €/m²) u protuvrijednosti kuna po srednje tečaju HNB važećem na dan plaćanja, time da kupac navedeni iznos uplati u korist računa zgrade na adresi Žrtava fašizma 4, za uređenje pročelja i krovništva zgrade u roku od 8 dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji (točka 1.) Direkcija poslovnih objekti je zadužena za raspisivanje javnog natječaja za prodaju navedenog dijela tavana prikupljanjem pisanih ponuda, nakon što Mario Zambelli dostavi Gradu potpisane Ugovore o kupoprodaji dijela potkrovlja svih suvlasnika zgrade time da pravo prvenstva na kupnju ostvaruje većinski vlasnik tavana po najviše ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni (točka 2.).

Mario Zambelli je Gradu dostavio Ugovore o kupoprodaji dijela potkrovlja rečene stambeno poslovne zgrade za sve vlasnike stanova i poslovnog prostora, osim za Valtera Telicha, koji mu uskraćuje prodaju svog suvlasničkog dijela tavana te je prihvatio početnu kupoprodajnu cijenu za suvlasnički dio tavana u vlasništvu Grada od 578,80 €/m².

Sada se Mario Zambelli obraća zahtjevom da mu Grad odobri prodaju svog suvlasničkog dijela tavana, neovisno od navedene uskrate Valtera Telicha, te predlaže da se izmijeni točka 2. citiranog Zaključka Gradonačelnika. U svezi zahtjeva stranke zatraženo je i mišljenje ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković. Odvjetnički ured ističe da Grad svojim suvlasničkim dijelom može raspolagati neovisno od ostalih suvlasnika zgrade, budući je suvlasnički dio samostalna stvar u pravnom prometu sukladno odredbi članka 37. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08 i 38/09), te smatra da okolnost što jedan suvlasnik ne želi prodati svoj suvlasnički dio nije smetnja da Mario Zambelli zatraži osnivanje vlasništva posebnog dijela (većine tavana), te će sukladno članku 51. Zakona o vlasništvu moći zatražiti razvrgnuće suvlasničke zajednice isplatom sa navedenim suvlasnikom koji ne želi za sada prodati svoj suvlasnički dio, ukoliko učini vjerojatnim da za to postoji osobito ozbiljan razlog, a ukoliko ima 9/10 suvlasničkih dijelova ne mora uopće učiniti vjerojatnim osobito ozbiljan razlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice. Osnovom navedenog Grad može neovisno od ostalih suvlasnika raspolagati svojim suvlasničkim dijelom.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

4. Mijenja se točka 2. Zaključka Gradonačelnika KLASE: 023-01/09-04/1-1 URBROJ: 2170/01-10-30-09-23 od 03. lipnja 2009. godine, na način da glasi:

" Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da raspiše javni natječaj za prodaju nekretnine iz točke 1. ovog zaključka, prikupljanjem pisanih ponuda sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06 i 141/06, 146/08 i 38/09), time da pravo prvenstva na kupnju po najviše ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni ima većinski vlasnik tavana stambeno-poslovne zgrade."

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

5. VERBA d.o.o. iz Rijeke, Lužine 1-4, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Lužine 7/E, površine 179 m², namijenjenog za skladište uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2.160,00 kn. Predmetni poslovni prostor, sukladno ugovorenoj namjeni, zadovoljava minimalne tehničke uvjete i

priključen je na distributivnu mrežu HEP-a sa monofaznim priključkom i priključnom snagom $P_v=5,75$ kW.

Zaključkom Gradonačelnika od 26. svibnja 2009. godine zakupniku je odobrena dopuna djelatnosti tako da uz skladištenje robe obavlja i tiskarsku djelatnost.

Sada se zakupnik obraća sa zahtjevom da mu se, zbog tiskarske djelatnosti i strojeva koji imaju trofazni priključak, u predmetnom poslovnom prostoru osigura trofazni priključak i priključna snaga do 20 kW kako bi prostor privesti funkciji. Prema Općim uvjetima za opskrbu električnom energijom (Narodne novine 14/06), kojim su utvrđene standardne vrijednosti priključnih snaga i ograničavala strujnog opterećenja, za traženi trofazni priključak utvrđena je priključna snaga $P_v=20,47$ kW. Da bi se udovoljilo zahtjevu zakupnika potrebno je od HEP-a ishoditi elektroenergetsku suglasnost te sklopiti Ugovor o promjeni na priključku i povećanju priključne snage za 14,73 kW, kao i preurediti postojeći mjerni ormarić. Troškovi navedenih radova iznose ukupno 29.121,31 kn sa PDV-om (povećanje priključne snage 24.260,31 kn, elektroenergetska suglasnost 225,00 kn i uređenje mjernog ormarića 4.634,00 kn). Za napomenuti je da je Grad za uređenje predmetnog poslovnog prostora utrošio 255.000,00 kn sa PDV-om (priključenje istog na distributivnu mrežu HEP-a, uređenje prostora i zamjenu krovnog pokrova).

Dakle Grad je uredio poslovni prostor sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke (Službene novine 10/03 i 17/03), a u konkretnom slučaju zakupniku je odobrena dopuna djelatnosti u prostoru slijedom čega proizlazi njegova obveza izvođenja i plaćanja navedenih radova.

Slijedom svega navedenog, kao i činjenice da je zakupnik u obvezi vlastitim sredstvima prostor staviti u funkciju za tiskarsku djelatnost nema osnove da se zahtjevu zakupnika udovolji pa se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. ODBIJA SE zahtjev zakupnika VERBA d.o.o. iz Rijeke, Lužine 1-4, za osiguranjem trofaznog priključka u poslovnom prostoru na adresi Lužine 7/E, obzirom da je zakupniku odobrena dopuna djelatnosti u prostoru slijedom čega proizlazi njegova obveza izvođenja i plaćanja navedenih radova.

PRAVNI POUK

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

6. Grad Rijeka vlasnik je slobodnog poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 2/III. Za navedeni poslovni prostor zainteresirana je Zajednica tehničke kulture Rijeka, Korzo 2a/II, te moli da se u slijedećem natječaju isti oglasi samo za djelatnost članskih organizacija tehničke kulture. Obzirom da naprijed narečenoj Zajednici nedostaje poslovnog prostora smatramo da se istom može udovoljiti. Slijedom navedenog, dostavljena je i suglasnost Odjela gradske uprave za sport i tehničku kulturu.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Prihvaća se zahtjev Zajednice tehničke kulture Rijeka, Korzo 2a/II, da se za poslovni prostor na adresi Blaža Polića 2/III – površine 64 m² u slijedećem natječaju objavi samo djelatnost članskih organizacija tehničke kulture, budući za isto postoji opravdan razlog, te da je za provođenje licitacije dovoljan jedan natjecatelj.

7. HONI d.o.o. iz Rijeke, Milutina Bataje 5, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi KOZALA 26/B, površine 122 m², kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6294/02-03 od 26. srpnja 2005. god., za namjenu ugostiteljske djelatnosti, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2.858,00 kuna (3,21 €/m²). Temeljem ranijeg ugovora o zakupu koji je istekao u listopadu 2005. god., sačinjen je Dodatak ugovora kojim je zakupniku odobreno davanje predmetnog prostora u podzakup trg. društvu HONI RIJEKA d.o.o. Rijeka, Milutina Bataje 5, temeljem zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 27. siječnja 2004. god., budući je zakupnik bio jedini osnivač društva podzakupnika. Člankom 8. Ugovora o zakupu od 26. srpnja 2005. god., koji je obnovljen sukladno zakonskim odredbama, odobreno je zakupniku davanje predmetnog prostora

društvu HONI RIJEKA d.o.o. Odredbom čl. 37. podstavak 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora i odredbom čl. 14. točkom 10. utvrđeno je da će, ako zakupnik tijekom trajanja podzakup smanji visinu svog poslovnog udjela, odnosno uloga ispod 50 % iznosa utvrđenog u temeljnom kapitalu podzakupnika, Grad Rijeka otkazati ugovor o zakupu.

Redovnom kontrolom visine poslovnih udjela, u ožujku ove godine zakupnik je pozvan da dostavi popis članova osnivača društva podzakupnika tvrtke HONI RIJEKA d.o.o., ovjerenog od strane Trgovačkog suda, iz kojeg je vidljiv njegov udio u temeljnom kapitalu društva podzakupnika pod prijetnjom otkaza ugovora o zakupu. Kako zakupnik nije u zadanom roku dostavio traženu dokumentaciju te je uvidom u dostupnu dokumentaciju Trgovačkog suda utvrđeno da isti više nema poslovnog udjela u društvu podzakupnika odnosno da više nije osnivač društva podzakupnika, već je jedini osnivač fizička osoba, zakupniku je dana 29. travnja 2009. god., otkazan ugovor o zakupu.

Sada se zakupnik obraća zahtjevom za povlačenjem otkaza ugovora ističući da podzakupnik nikada nije niti bio u posjedu prostora odnosno da Dodatak ugovora kojim je odobren podzakup nikada nije bio realiziran, budući je tvrtka HONI RIJEKA d.o.o., odustala od podzakup što dokazuje dostavljenom dokumentacijom da su zaposlenici prijavljeni kod zakupnika Honi d.o.o., da se rješenje o minimalnim tehničkim uvjetima također odnosi na tvrtku Honi d.o.o. te da tvrtka Honi Rijeka d.o.o. nije nikada obavljala djelatnost u navedenom prostoru. Nadalje navodi da nije smatrao potrebnim o navedenom obavijestiti zakupodavca kao ni o promjeni vlasničkih udjela što pripisuje svom propustu. Slijedom navedenog predlaže stavljanje navedene odredbe kojom se odobrava davanje u podzakup prostora van snage obzirom da prostor koristi on kao zakupnik. Izvršenom kontrolom korištenja predmetnog prostora i provjerom navoda od strane Direkcije za komunalno redarstvo utvrđeno je da doista prostor neprekidno koristi zakupnik još od listopada 2005. god.

Slijedom svega naprijed navedenog smatramo da bi zahtjevu zakupnika valjalo udovoljiti na način da se odredba kojom je odobren podzakup predmetnog prostora tvrtki HONI RIJEKA d.o.o., stavi van snage budući se u posjedu nalazi zakupnik koji uredno izvršava odredbe ugovora o zakupu te uredno podmiruje zakupninu, stoga se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora KOZALA 26B pov. 122 m², zakupniku HONI d.o.o. iz Rijeke, Milutina Bataje 5, bez povećanja zakupnine za 30 % od početne zakupnine utvrđene za predmetni prostor, budući se u posjedu prostora nalazi zakupnik, koji je propustio obavijestiti zakupodavca da podzakup prostora koji mu je odobren zaključkom Poglavarstva sa sjednice od 27. siječnja 2004. god., nikada nije realiziran budući je podzakupnik tvrtka HONI RIJEKA d.o.o., odustao od podzakup te se nikada nije niti nalazio u posjedu prostora, pa se slijedom navedenog nastavak postupka ukazuje bespredmetnim.

7.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da shodno točki 7.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu kojim će se odredba članka 8. ugovora o zakupu, kojom je odobreno davanje prostora u podzakup trg. društvu HONI RIJEKA d.o.o., staviti van snage.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekata u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.