



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-27
Rijeka, 28.05.2010. g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Marina Superina, dipl.iur.,
Edo Damjanović,
Aleksandra Jurić Židanik, d.i.g.,
Iva Udović Mladenčić, dipl.oec.,
Aleksandra Jurić Židanik d.i.g.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. ELVIS DOMBAJ iz Rijeke, Šet. I. G. Kovačića 47, zakupnik je poslovnog prostora na adresi TIZIANOVA 12/B pov. 94 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7514/02-03 od 06. lipnja 2009. god., namijenjenog za zdravstvenu djelatnost – stomatološka ordinacija, uz mjesečnu zakupninu od 1.848,00 kn (2,69 €/m²). Kontrolom korištenja predmetnog prostora dana 14. travnja ove godine, utvrđeno je da prostor još uvijek nije u funkciji ugovorene djelatnosti, osnovom čega je zakupniku dostavljena Opomena zbog nekorištenja prostora. Naime, citiranim Ugovorom o zakupu zakupnik je bio dužan započeti obavljati djelatnost najkasnije 75 dana od dana stupanja u posjed prostora odnosno do dana 03. veljače 2010. god. Na dostavljenu Opomenu očitovao se ističući da se radi o specifičnom slučaju u obavljanju njegove djelatnosti budući je ljevak, iz kojeg razloga oprema koja mu je potreba za obavljanje djelatnosti stomatologa, mora biti prilagođena za ljevake. Iz navedenog razloga morao je naručiti izradu navedene opreme u inozemstvu pa kako se radi o specifičnom proizvodu rok dobave je mnogo dužni nego inače. Također ističe da je dokumentaciju vezano za navedenu opremu dostavio Ministarstvu zdravstva i socijalne skrbi u Zagreb, uz zahtjev da mu izdaju odobrenje za uvoz opreme, no koje do danas unatoč brojnim požurnicama nije zaprimio, pa bez istog nije u mogućnosti obaviti uvoz opreme. Prostor je kompletno uređen te pripremljen za montažu navedene opreme i početak obavljanja djelatnosti. Kako zbog naprijed navedenog nije u mogućnosti prostor staviti u funkciju, traži pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 03. veljače 2010. god., na 31. srpnja 2010. godine, kako bi u navedenom vremenskom periodu ishodio potrebnu suglasnost nadležnog Ministarstva, uveo opremu i istu montirao. Budući se radi o opravdanom razlogu jer zakupnik zbog objektivnih okolnosti nije u mogućnosti započeti obavljati djelatnost, a uredno podmiruje zakupninu, valjalo bi zahtjevu udovoljiti pa se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se zakupniku DOMBAJ ELVISU iz Rijeke, Šet. I. G. Kovačića 47, pomak roka početka obavljanja ugovorene djelatnosti sa 03. veljače 2010. god., najkasnije do 31. srpnja 2010. god., za poslovni prostor TIZIANOVA 12/B pov. 94 m², budući za to postoji opravdan razlog.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7514/A.

PRAVNI POUK

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

2. Zakupnik poslovnog prostora na adresi Dolac 7b (pov. 116 m²), V.B.Z. d.o.o. iz Zagreba, Goranska 12, obratio se zahtjevom za umanjene mjesečnog iznosa zakupnine za predmetni poslovni prostor u vrijeme izvođenja radova na uređenju fasade zgrade Dolac 7. Predmetni poslovni prostor isti koristi za djelatnost knjižare inozemne literature i antikvarijat uz mjesečnu zakupninu u visini od 18.397 kn te za isti na dan 06. svibnja 2010. godine ima evidentiran dug zakupnine u iznosu od 64.572,75 kn (02-05/2010.g.).

Zahtjev za umanjene mjesečne zakupnine u vrijeme izvođenja radova na fasadi predmetne zgrade obrazlaže činjenicom da je poslovni prostor prekriven skelama te da je zbog otežanog pristupa prostoru, znatno smanjen promet. Također navodi da uslijed radova dolazi do prljanja knjiga i papiričarske robe na način da ih nije moguće očistiti bez vidljivih posljedica koje time umanjuju vrijednost robe, a nakon čega istu uglavnom moraju otpisivati.

Radovi na uređenju predmetne fasade započeli su još koncem rujna 2009. godine, a završeni su u svibnju 2010. godine. Očividom na licu mjesta utvrđeno je da je skela uklonjena.

Prostor je uistinu bio zaklonjen skelom, no unatoč postavljenoj skeli pristup prostoru bio je omogućen te spomenuti radovi nisu onemogućavali obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnom prostoru. Stoga smatramo da nema osnova da se udovolji zahtjevu zakupnika.

Osim toga, na isti način je Zaključkom Gradonačelnika od 29. prosinca 2009. godine odbijen zahtjev zakupnice susjednog poslovnog prostora na adresi Dolac 7a (Vjenčanice Nadija) za umanjene mjesečnog iznosa zakupnine u vrijeme izvođenja građevinskih radova na obnovi fasade predmetne zgrade, iz razloga što spomenuti radovi nisu onemogućavali obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnom prostoru te iz razloga što će po završetku radova prostor postati atraktivniji. Valja napomenuti da je navedeni prostor bio u puno nepovoljnijem položaju odnosno znatno više zaklonjen skelom od prostora koji koristi zakupnik V.B.Z. d.o.o.

Slijedom svega naprijed iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Dolac 7B, V.B.Z. d.o.o. iz Zagreba, Goranska 12, za umanjenje mjesečnog iznosa zakupnine za predmetni poslovni prostor, u vrijeme izvođenja građevinskih radova na obnovi fasade zgrade u kojoj se isti nalazi (siječanj-svibanj 2010.g.), iz razloga što spomenuti radovi nisu onemogućavali obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnom prostoru.

PRAVNI POUK

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

3. Grad Rijeka vlasnik je zemljišta s objektom u Rijeci, ukupne površine 545 m², na adresi Vukovarska 60, na k.č. 1870/1 k.o. Plase, upisano u z.k.ul. 4656. U naravi se radi o ugostiteljskom objektu kojeg je koristio zakupnik Meduza d.o.o. iz Senja, M. Kuhačevića 14. Dana 28. kolovoza 2006. godine u predmetnom je prostoru podmetnuta eksplozija uslijed koje je došlo do oštećenja odnosno urušavanja objekta. Valja napomenuti da je osiguravajuća kuća Gradu Rijeci na ime naknade štete koncem 2006. godine doznačila iznos od 505.300,00 kn.

Objekt je uslijed eksplozije potpuno devastiran, došlo je do deformacija nedopuštenog stupnja, oštećenja građevinskog sklopa zbog čega je potrebna cjelokupna rekonstrukcija (uklanjanje postojećih zaostalih zidova i izgradnja novog objekta) uz uvažavanje odredbi važeće prostornoplanske dokumentacije.

Rekonstrukcija građevine u smislu sanacije, u gabaritima odobrenim građevinskom dozvolom uz zadržavanje postojeće ugostiteljske namjene, zahtijeva samo izdavanje potvrde glavnog projekta jer se lokacijski uvjeti ne mijenjaju. Ukoliko bi se izvršila rekonstrukcija koja podrazumijeva i promjenu namjene, namjeravani zahvat mora biti sukladan odredbama za komunalno servisnu zonu (obaveza donošenja plana užeg područja). Naime, prema Generalnom urbanističkom planu, lokacija se nalazi u zoni K3-5, a člankom 17. GUP-a je određeno koja vrsta građevina je planirana u toj zoni (javne i zelene površine, parkirališta, garažne građevine, gradnja reciklažnih dvorišta, komunalnih garaža te objekata komunalne infrastrukture), no obzirom na okolne sadržaje konkretne lokacije, takvi objekti ne bi bili primjereni niti bi se iste moglo izdati u zakup. Iz navedenog proizlazi da bi se na predmetnoj lokaciji isključivo mogao izgraditi novi objekt iste površine, izgleda i namjene.

Sanacija objekta obzirom na zatečeno stanje nije isplativa budući je objekt u toj mjeri oštećen da je nužno rušenje svih preostalih dijelova te je potrebna izgradnja novog objekta za koju bi bilo potrebno izdvojiti minimalno 1.000.000,00 kn. Uzimajući u obzir godišnji prihod od zakupnine navedenog poslovnog prostora prema važećem Cjeniku početnih cijena zakupnine za 2010. godinu od 33.000 kn, proizlazi da bi se potrebno ulaganje kroz zakupninu isplatilo za narednih 30 godina što za Grad ne bi bilo ekonomski opravdano.

Dana 28. travnja 2010. godine izvršena je procjena prometne vrijednosti od strane stalnog sudskog vještaka u građevinstvu Jasminke Lilić iz Rijeke, prema kojoj prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 127.000,00 € ili 920.623,00 kn.

Temeljem svega naprijed navedenog, predlažemo da se objavi javni natječaj za prodaju predmetne nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda, po početnoj cijeni utvrđenoj od strane stalnog sudskog vještaka u građevinarstvu (prometno-tržišnoj vrijednosti nekretnine) u iznosu od 127.000,00 € (prosječna cijena za objekt i zemljište 233,03 €/m² ili 1.689,22 kn/m²), u skladu s odredbama Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), uz obvezu ponuditelja da uplati garantni polog u iznosu od 100.000,00 kn. Nadalje, u objavi natječaja valja napomenuti da se prostor kupuje u viđenom pravnom i faktičnom stanju te da Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, čime se isključuje bila kakva odgovornost Grada.

Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

3.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovnih objekti da temeljem odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09 i 153/09) te odredbe članka 2. podstavka 3. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), objavi javni natječaj za prodaju objekta sa zemljištem u Rijeci, ukupne površine 545 m², Vukovarska 60 (k.č. 1870/1, z.k.ul. 4656 k.o. Plase), po početnoj cijeni od 233,03 €/m², utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, Jasminke Lilić iz Rijeke od 28.04.2010.godine, uz obvezu ponuditelja da uplati garantni polog u iznosu od 100.000,00 kn budući je rekonstrukcija građevine za Grad Rijeku ekonomski neopravdana.

3.2. Nekretnina iz točke 3.1. ovog zaključka, prodaje se u viđenom pravnom i faktičnom stanju, po načelu «viđeno – kupljeno», te Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, te se isključuje bila kakva odgovornost Grada Rijeke.

4. Direkcija za komunalno redarstvo podnijela je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Lužine 1/5 – površine 429 m² bez naknade za skladištenje deložiranih stvari. Shodno navedenom predlažemo prihvaćanje zahtjeva, te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4. Odobrava se Direkciji za komunalno redarstvo privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Lužine 1/5 – površine 429 m², za skladištenje deložiranih stvari, bez naknade na rok do 31. prosinca 2011. godine.

5. Trgovačko društvo ELUVIO d.o.o., Matulji, Šmogorska cesta 43, podnijelo je zahtjev za promjenu naziva, sjedišta i ovlaštene osobe za zastupanje zakupnika poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Zvonimirova 2/B, površine 17 m². Naime, trgovačko društvo TORNADO d.o.o., Viškovo, Marinići 122, u sudskom registru je izvršilo upis promjene naziva i sjedišta (iz TORNADO d.o.o., Viškovo, Marinići, 122 - MBS: 040007982 u ELUVIO d.o.o., Matulji, Šmogorska cesta 43), upis promjene osnivača – člana društva i člana uprave (sa imena Tomislava Petrovića iz Viškova u Vjekoslava Muhvića). Također predlaže da se odobri promjena djelatnosti tako da se umjesto djelatnosti rent a' car agencije, u poslovnom prostoru obavlja djelatnost frizerskog salona i salona za uljepšavanje, obzirom da je društvo zainteresirano za nastavak korištenja prostora kojeg bi stavilo u funkciju najkasnije do 01.08.2010. godine (nakon preuređenja prostora za djelatnost frizerskog salona i salona za uljepšavanje).

Za predmetni je prostor s zakupnikom trgovačkim društvom TORNADO d.o.o., Viškovo, Marinići 122, dana 09.10.2008. godine sklopljen Ugovor o zakupu broj 7360/02-03, radi obavljanja djelatnosti rent a'cara, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 3,37 €/m² (418,21 kn mjesečno). Budući je kontrolama korištenja prostora utvrđeno da zakupnik isti ne koristi, dana 05.05.2009. godine, otkazan je Ugovor o zakupu, a kako zakupnik nije u roku od 15 dana od primitka otkaza prostor vratio u posjed Gradu, pokrenut je i ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja. Općinski sud u Rijeci je dana 27.07.2009. godine, donio rješenje o ovrši posl. broja OVR-2420/09, koje nije postalo pravomoćno, jer je ovršenik uložio žalbu, o kojoj sud do pisanja ovog materijala nije donio meritornu odluku.

Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da zakupnik uredno podmiruje naknadu zakupnine te ostale naknade za korištenje prostora, no prostor se i nadalje ne koristi. Također je utvrđeno da je zakupnik na ime ovršnog postupka radi predaje i ispražnjenja prostora podmirio Gradu javnobilježničke troškove i pristojbu (368,00 kn) te ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić - B. Pavković odvjetničke troškove (671,00 kn).

Temeljem navedenoga, stručne službe Odjela gradske uprave za poduzetništvo predlažu Gradonačelniku prihvaćanje zamolbe za prenamjenu uz poštivanje svih potrebnih zakonskih propisa te rokova.

Valja napomenuti da se sukladno članku 24. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09) može povući otkaz ugovora o zakupu najkasnije do okončanja ovršnog postupka, ako zakupnik otkloni razlog otkazivanja ugovora. Stoga je u konkretnom slučaju, zakupnik dužan započeti korištenjem prostora najkasnije do 01.08.2010.

godine, zatim dužan je odustati od žalbe uložene na rješenje o ovrsi posl. broja OVR-2420/09, te Gradu dostaviti dokaz da je podnesak zaprimljen kod nadležnog suda najkasnije do 15.06.2010. godine, time da se zakupniku povlačenjem otkaza ugovora o zakupu ne povećava zakupnina, jer je Zaključkom Gradonačelnika od 26.01.2010. godine, utvrđeno da se u razdoblju od 01.02.2010. godine do 31.12.2010. godine, ne primjenjuju odredbe članka 24. stavka 2. i 4. citirane Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (koje se odnose na povećanje zakupnine za 30 % od osnovne zakupnine odnosno do 20% od ugovorene zakupnine). Osnovom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Odobrava se promjena naziva i sjedišta zakupnika poslovnog prostora na adresi Zvonimirova 2/B, površine 17 m² iz TORNADO d.o.o., Viškovo, Marinići 122 u ELUVIO d.o.o., Matulji, Šmogorska cesta 43 (MBS: 040007982), temeljem Rješenja Trgovačkog suda u u Rijeci, posl. broj Tt-10/824-19 od 05.05.2010. godine.

5.2. Odobrava se trgovačkom društvu iz točke 5.1. ovog zaključka, promjena djelatnosti u poslovnom prostoru sa rent a' car agencije na djelatnost frizerskog salona i salona za uljepšavanje.

5.3. Odobrava se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu za poslovni prostor iz točke 5.1. ovog zaključka bez povećanja zakupnine, sukladno Zaključku Gradonačelnika od 26.01.2010. godine, uz uvjet da zakupnik poslovni prostor stavi u funkciju djelatnosti najkasnije do 01.08.2010. godine te uz uvjet da odustane od podnesene žalbe na rješenje o ovrsi posl. broja OVR-2420/09, uz dostavljanje dokaza da je podnesak zaprimljen kod nadležnog suda najkasnije do 15.06.2010. godine.

5.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa trgovačkim društvom ELUVIO d.o.o., Matulji, sukladno točkama 5.1. do 5.3. ovog zaključka, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7360/A, uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

5.5. Zadužuje se ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić - B. Pavković, da shodno točkama 5.1. do 5.4. ovog zaključka, predloži Općinskom sudu u Rijeci, odgodu ovršnog postupka u predmetu poslovnog broja Ovr-2420/09, radi predaje i ispražnjenja predmetnog poslovnog prostora, najkasnije do 01.08.2010. godine.

PRAVNI POUK

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

6. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora u Rijeci, u naravi garaža, na adresi MOŠE ALBAHARIJA 20/3, ukupne površine 18 m², kojeg koristi Majnarić Rudolf iz Rijeke, Moše Albaharija 20. Imenovani je prostor koristio temeljem Ugovora o zakupu broj 5377/02-03 od 18. travnja 2000. god., uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2,24 €/m², koji je istekao sa danom 18. travnja 2010. god. Naime, ponuda za sklapanje novog Ugovora o zakupu predmetnog prostora korisniku nije dostavljena, budući je Majnarić Rudolf prije isteka Ugovora o zakupu iskazao interes za kupnju prostora odnosno garaže. Početkom siječnja ove godine dostavljen je korisniku Nalaz i mišljenje sudskog vještaka o prometnoj vrijednosti garaže time da se očituje prihvaća li utvrđenu početnu cijenu za kupnju garaže. Unatoč brojnim požurnicama, isti se tek početkom travnja ove godine očitovao da prihvaća ponudeni iznos od 816,47 €/m², no traži da mu se po sklapanju Ugovora o kupoprodaji nekretnine omogući odgoda plaćanja kupoprodajne cijene na rok od 45 dana od dana zaključenja Ugovora.

U zemljišnim knjigama prostor je upisan na k.č. 1880/3, u zk.ul. broj 1997 k.o. Rijeka, kao poseban dio zgrade, označen rednim brojem 1. kao dio prizemlja u ul. Moše Albaharija br. 20, - poslovni prostor - krajnja sjeverna garaža u sjeveroistočnom dijelu predmetne zgrade.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlažemo da se objavi javni natječaj za prodaju navedenog prostora – garaže prikupljanjem pisanih ponuda, po početnoj cijeni utvrđenoj od strane sudskog vještaka (prometna vrijednost nekretnine) u iznosu od 816,47 €/m², u skladu s odredbom čl. 4. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/2009 i 48/09) uz obvezu ponuditelja da uplati jamčevinu u iznosu od 20.000,00 kn, no bez prava prvenstva na sklapanje Ugovora o kupoprodaji nekretnine sadašnjeg

korisnika prostora (ugovor istekao dana 18. travnja 2010. god.). Ugovor o kupoprodaji sklapa se s najpovoljnijim ponuditeljem. Nadalje, u objavi natječaja valja napomenuti da se prostor kupuje u viđenom pravnom i faktičnom stanju te da Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, čime se isključuje bila kakva odgovornost Grada.

Ukoliko sadašnji korisnik sudjeluje, udovolji uvjetima natječaja te ponudi ili prihvati najviše ponuđenu kupovnu cijenu po m², valjalo bi prihvatiti i njegov zahtjev za odgodom plaćanja kupoprodajne cijene na rok od 45 dana od dana zaključenja Ugovora. Korisnik prostora, obzirom da se nalazi u posjedu istog bez valjanog pravnog osnova, dužan je uz pisanu ponudu dostaviti Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, za slučaj da ne bude utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da temeljem odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09 i 153/09) te sukladno odredbi čl. 4. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke («Službene novine» Primorsko - goranske županije broj 29/2009 i 48/09), objavi javni natječaj za prodaju poslovnog prostora – garaže u Rijeci, Moše Albaharija 20/3, ukupne površine 16,70 m², (k.č. 1880/3 k.o. Rijeka, upisane u zk.ul. 1997 k.o. Rijeka), po početnoj cijeni od 816,47 €/m², utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, Jasminke Lilić iz Rijeke od 15.12.2009. godine, uz obvezu ponuditelja da uplati jamčevinu u iznosu od 20.000,00 kn.

6.2. Zadužuje se MAJNARIĆ RUDOLF iz Rijeke, Moše Albaharija 20, da uz pisanu ponudu dostavi Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, za slučaj da ne bude utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

6.3. Prihvaća se zahtjev Majnarić Rudolfa iz Rijeke, Moše Albaharija 20, za odgodom plaćanja kupoprodajne cijene nekretnine na rok od 45 dana od dana sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine iz točke 6.1. ovog zaključka, za slučaj da isti bude utvrđen najpovoljnijim ponuditeljem.

6.4. Nekretnina iz točke 6.1. ovog zaključka, prodaje se u viđenom pravnom i faktičnom stanju, po načelu «viđeno – kupljeno», te Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, te se isključuje bila kakva odgovornost Grada Rijeke.

PRAVNI POUK

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

7. Trgovačko društvo RIJEKATEKSTIL – DOMUS d.d., Rijeka, Osječka 47 obratilo se zahtjevom za odobrenje promjene podzakupnika poslovnih prostora u Rijeci, Jelačićev trg 11, te Užarska 1, sa trgovačkog društva PROFIL INTERNATIONAL d.o.o., Zagreb, Kaptol 25, na trgovačko društvo PROFIL MULTIMEDIJA d.o.o., Zagreb, Bogovićeveva 7 (tvrtka kćer podzakupnika). Ističe da je Profil internacional d.o.o., svoje poslovanje podijelilo na dva profitna centra tj. na dvije sestrinske tvrtke, na Profil Multimedija d.o.o., Zagreb, koja je preuzela poslove maloprodaje te na Profil Edukacija d.o.o., Zagreb, koja je preuzela poslovanje školskog i udžbeničkog dijela, a čiji je osnivač Profil international d.o.o., Zagreb (100% temeljenog kapitala). Zakupnik predlaže da se shodno navedenom te zbog činjenice da će se uskoro u sklopu navedenih prostora otvoriti multimedijalna knjižara, u kojoj je poslovanje organizirano u cijelosti putem Profil multimedija

d.o.o., Zagreb (u prostoru će djelatnost obavljati zaposlenici rečenog društva, na koje će glasiti i sve potrebne dozvole za rad knjižare glasiti na rečeno društvo), usvoji zahtjev, te predlažu da se iz navedenih opravdanih razloga sklope odgovarajući Dodaci Ugovora o zakupu, Ugovora o jamstvu te Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnih prostora.

Valja napomenuti da je Grad Rijeka s Rijekatekstil-domus d.d., Rijeka, za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 11, u prizemlju, površine 192 m², namijenjen djelatnosti trgovine na malo knjigama, papirnatom robom, uredskom opremom i računalima, uz mjesečnu zakupninu od 17,32 €/m, sklopio Ugovor o zakupu broj 6918/02-03 od 05.06.2008. godine, te Dodatak od 12.12.2008. godine, kojim je počevši od 01.01.2009. godine, odobreno jednokratno davanje prostora u podzakup Profil international d.o.o., Zagreb, Kaptol 25. Za navedeni je prostor s podzakupnikom sklopljen Ugovor o jamstvu broj 099/2008 od 12.12.2008. godine, kojim se podzakupnik obvezao kao jamac-platac odgovarati Gradu za obveze zakupnika iz citiranog Ugovora o zakupu.

Za poslovni prostor na adresi Užarska 1, na prvom katu, površine 70 m², s Rijekatekstil-domus d.d., Rijeka sklopljen je 05.12.2008. godine Ugovor o zakupu broj 7412/02-03, također radi obavljanja navedene djelatnosti uz mjesečnu zakupninu od 14,54 €/m², a dana 12.12.2008. godine sklopljen je Dodatak ugovoru kojim je također od 01.01.2009. godine odobreno jednokratno davanje prostora u podzakup Profil international d.o.o., s kojim je ujedno sklopljen Ugovor o jamstvu broj 100/2008 od 12.12.2008. godine.

Grad je sa Rijekatekstil-domusom d.d. i Profil internationalom d.o.o., dana 03.07.2009. godine sklopio Ugovor o suglasnosti za preinaku navedenih poslovnih prostora, a 28.12.2009. godine te 04.05.2010. godine i Dodatke ugovoru. Istima je dozvoljeno spajanje navedenih poslovnih prostora u jednu građevnu cjelinu, izvođenjem potrebnih građevinsko-obrtničkih i instalaterskih radova, sve uz uvjet da zakupnik i podzakupnik najkasnije u roku od 15 dana nakon prestanka korištenja prostora odnosno isteka ugovora o zakupu, o svom trošku prostore vrate u prvobitno stanje na način da ponovno čine dva zasebna prostora - samostalne uporabne cjeline. Odjel gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja dana 11.05.2010. godine je Profil international d.o.o., Zagreb, kao investitoru izdao uporabnu dozvolu za rekonstruirani dio zgrade u multimedijalnu knjižaru "Profil Megastore" (rekonstrukcija se odnosi na 2 poslovna prostora Grada u prizemlju i na prvom katu te 4 prostora u vlasništvu Rijekatekstil – domus d.d. na prvom i drugom katu zgrade), čime je izvršeno objedinjavanje navedenih prostora u jedinstveni prodajno - izložbeni multimedijalni prostor.

Zahtjev nije u suglasju s odredbom članka 17. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09). Naime, navedenom je odredbom utvrđeno da se davanje prostora u podzakup može odobriti samo jednokratno. No, budući je u konkretnom slučaju podzakupnik poslovanje vezano za maloprodaju prenio na tvrtku kćer odnosno Profil multimediju d.o.o., Zagreb, te da je Rijekatekstil - domus d.d., u odnosu na navedena 4 poslovna prostora u svom vlasništvu, već dao načelnu suglasnost za prijenos Ugovora o zakupu sa Profil international d.o.o. na Profil multimediju d.o.o., te da sklapanje odgovarajućeg ugovora ne može realizirati bez odobrenja Grada za promjenu podzakupnika u odnosu na navedena 2 prostora u njegovom vlasništvu (Jelačićev trg 11 i Užarska 1), zahtjev se iz svih naprijed navedenih razloga ukazuje opravdanim.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

7.1. Prihvaća se zahtjev zakupnika RIJEKATEKSTIL – DOMUS d.d., Rijeka, Jadranski trg 4, za promjenu podzakupnika poslovnih prostora u Rijeci, Jelačićev trg 11, površine 192 m² i Užarska 1, površine 70 m², na način da se kao podzakupnik umjesto dosadašnjeg podzakupnika PROFIL INTERNATIONAL d.o.o., Zagreb, Kaptol 25 označi PROFIL MULTIMEDIJA d.o.o., Zagreb, Bogovićeveva 7, radi obavljanja djelatnosti trgovine na malo knjigama, papirnatom robom, uredskom opremom i računalima u sklopu budućeg multimedijalnog centra, zbog opravdanog razloga, počevši od 01.06. 2010. godine.

7.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da shodno točki 7.1. ovog zaključka sačini:

- Dodatak Ugovora o zakupu broj 6918/B, za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 11, površine 192 m² i Dodatak Ugovora o zakupu broj 7412/B, za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Užarska 1, površine 70 m²

- Dodatak III Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 056/2009.

7.3. Promjena podzakupnika poslovnih prostora iz točke 7.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo Profil multimedija d.o.o., Zagreb, potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovore o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6918/02-03 od 05. lipnja 2008. godine i Ugovora o zakupu broj 7412/02-03 od 05. prosinca 2008. godine, ako zakupnik to ne učini.

PRAVNI POUK

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-28
Rijeka, 28.05.2010. g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Edo Damjanović,
Marina Superina, dipl.iur.,
Iva Udović Mladenčić, dipl.oec.

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. JAGODA BRUN iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi RIBARSKA 5, površine 147 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6912/02-03 od 23. travnja 2008. god., i Dodatka ugovora o zakupu 6912/A od 12. svibnja 2010. godine, namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 8,96 €/m².

Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup tvrtki BRUN d.o.o., iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, čiji je zakupnik ujedno osnivač i član uprave, sve u cilju lakšeg nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti. Zahtjev obrazlaže činjenicom da plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 9.300,00 kn što joj je obzirom na gospodarsku situaciju kao obrtniku sve teže podmirivati, te da za obavljanje ugovorene djelatnosti ima nekoliko zaposlenih djelatnika za koje treba pored ostalog osigurati mjesečna primanja. Obzirom da mu je kako navodi upitan opstanak poslovanja kao obrtnika, traži da se zahtjevu udovolji budući će na navedeni način pokušati lakše poslovati, a time zadržati posjed prostora i uredno podmirivati ugovorne obveze. Ukoliko se zahtjevu ne bi udovoljilo, ističe kako će biti primorana vratiti Gradu u posjed predmetni prostor, u koji je uložila cca 100.000,00 € što u dosadašnjem poslovanju nisu ona i suprug Dalibor Brun uspjeli vratiti.

Valja napomenuti da je dana 31. ožujka 2010. god., sa zakupnikom sklopljen Ugovor o nagodbi kojim se isti obvezao podmiriti sveukupni iznos glavnice od 40.464,13 kn, u 12 mjesečnih obroka.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno predlaže se prihvaćanje zahtjeva zakupnika sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 6. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09), kojim je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti jednokratno davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, a što proizlazi iz svega naprijed navedenog.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se zakupniku JAGODI BRUN iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi RIBARSKA 5, pov. 147 m² trgovačkom društvu BRUN d.o.o. iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 6. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) počevši od 01. lipnja 2010. god., budući je isto ocijenjeno opravdanim.

JOGODOM BRUN, shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6912/B.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom

1.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik BRUN d.o.o. iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 6912/02-03 od 23. travnja 2008. god., Dodatka ugovora o zakupu 6912/A od 12. svibnja 2010. godine te Dodatka označenog u točki 1. 2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

2. Tvrtka Agit d.o.o., iz Zagreba, Heinzelova 51, podnijela je zahtjev za produženje roka ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Žabica 4 (prostor br. 5), površine 950 m² koji koriste za skladište.

Budući da je ugovor o zakupu sklopljen na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. prosinca ove godine, s mogućnošću produljenja roka ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka predlažemo da se pod istim uvjetima rok zakupa produži do 31. ožujka 2011.godine sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem. Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Odobrava se zakupniku tvrtki Agit d.o.o., iz Zagreba, Heinzelova 51, produženje roka ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Žabica 4 (prostor br. 5), površine 950 m² koji koriste za skladište, na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. ožujka 2011. godine, s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka.

PRAVNI POUK

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

3. Temeljem zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 04. studenog 2008. god., bespravni korisnici poslovnih prostora na adresi ŽABICA 4 i 6 trebali su regulirati zakupni odnos sa Gradom Rijekom prijavom na javni natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora koji je objavljivani 6 puta. Budući su zakupni odnos sa Gradom Rijeka regulirala samo 4 zakupnika, neki su vratili posjed prostora prostora, dok se ostali korisnici kojima je istekao rok zakupnog odnosa kojeg su imali reguliranog sa Hrvatskim željeznicama, nalaze u posjedu prostora bez valjanog pravnog osnova što je prikazano u tabelici koja slijedi u nastavku teksta.

TABLICA 1.

Red. broj.	Bespravni korisnik	Površina u m ²	Dug na dan 15.05.2010.g.		UKUPNO
			zakupnina i razdoblje	električna energija i razdoblje	
1	2	3	4	5	6
1.	Dicentra d.o.o.	371	118.404,63 (dio 09/08-05/10)	500,00 (dio 02/10)	118.904,63
2.	Acriter d.o.o.	266	124.200,21 (09/08-05/10)	2.691,03 (12/08-03/10)	126.891,24
3.	Polane d.o.o.	58	27.081,24 (09/08-05/10)	400,00 (11/09)	27.481,24
4.	Agit d.o.o.	959	40.802,89 (02 i 05/10)	229,60	41.032,49
UKUPNO			310.488,97	3.820,63	314.309,60

Protiv trg. društva Dicentra d.o.o., Grad je ustao tužbama radi stjecanja bez osnove, a koji su postupci prešli u parnicu budući je ovršenik u odgovoru na tužbu osporio tražbinu, pa su osnovom navedenog zakazana ročišta za glavnu raspravu pri Trgovačkom sudu u Osijeku, obzirom da se registrirano sjedište tuženika nalazi u Osijeku.

Trg. društvo Acriter d.o.o. u posjedu je prostora na adresi Žabica 6, te je kontrolom utvrđeno da je u prostoru odložena veća količina drvenih paleta, metalne stalaže, registratori i sl., ali nije uočeno da se u istom obavlja djelatnost. Korisnik za prostor ne podmiruje naknadu za korištenje istog. Protiv navedenog društva pokrenuta su dva ovršna postupka za naplatu potraživanja, u kojima je rješenjem suda određena ovrha na pokretninama ovršenika budući je naplata na novčanim sredstvima ostala bezuspješna.

Nadalje, trg. društvo POLANE d.o.o., koristi prostor na adresi Žabica 6, prostor broj 17b, na I katu, pov. 58 m². Voda i struja u prostoru su isključeni. Protiv navedenog društva pokrenuti su ovršni

postupci prisilne naplate dugovanja, od kojih je u jednom postupku donesena nepravomoćna presuda kojom je naložena isplata duga a u drugom je doneseno pravomoćno rješenje o ovrsi osnovom čega je postupak u tijeku.

Protiv navedenih bespravnih korisnika nisu pokrenuti sudski postupci radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora, obzirom na činjenicu da je za prostore predviđeno rušenje objekta odnosno što su prostori skladišta na Žabici dati u zakup do rušenja objekta a najkasnije do 31. prosinca 2010. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje nastupi nakon navedenog roka.

Dodatno zakupnik Pons d.o.o., nije uredno izvršavao ugovorne obveze pa je dana 08. veljače ove godine otkazan Ugovor o zakupu poslovnog prostora zbog neplaćanja glavnice u iznosu od 17.802,95 kn za (travanj, kolovoz-prosinac 2009. god.). Zakupniku je uz otkaz dostavljena ponuda kojom se poziva da se očituje na mogućnost obročne isplate dospjelog duga, no isti se na otkaz i ponudu za obročnu isplatu dugovanja nikada nije očitovao. Na dan 14. svibnja 2010. god., dugovanje na ime naknade za korištenje prostora iznosi 39.973,02 kn (travanj, kolovoz-prosinac 2009. god., siječanj-svibanj 2010. god.), te na ime režijskih troškova 37.778,98 kn. Kako zakupnik nije dobrovoljno vratio posjed prostora temeljem otkaza Ugovora o zakupu, stečeni uvjeti za pokretanje sudskog postupka radi predaje i ispražnjenja predmetnog prostora.

Za naplatu potraživanja pokrenuta su dva ovršna postupka u kojima su donesena pravomoćna rješenja te su ista dostavljena banci na provedbu.

Uzimajući u obzir činjenicu da je zakup poslovnih prostora na Žabici ugovoren na rok do rušenja objekta a najkasnije do 31. ožujka 2011. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka, te obzirom na činjenicu da bi vođenje sudskih postupaka radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora trajalo duže od predviđenog roka rušenja objekata predlažemo da se protiv zakupnika i bespravnih korisnika poslovnih prostora na adresi ŽABICA 4 i 6 koji ne podmiruju naknadu za korištenje prostora ili ne koriste prostor, ne pokreću sudski postupci radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci već da se protiv istih pokreću smo postupci prisilne naplate dugovanja, što je do sada i učinjeno. Slijedom navedenog predlaže se dopuna zaključka Gradonačelnika od 12. siječnja 2010. godine, novom točkom 5. u predloženom tekstu kako slijedi:

ZAKLJUČAK

3.1. Dopunjuje se Zaključak Gradonačelnika od 12. siječnja 2010. godine KLASA: 023-01/10-04/1-17, URBROJ: 2170/01-10-30-10-20, novom točkom 5. na način da glasi:

"5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovnih objekti da protiv zakupnika i bespravnih korisnika poslovnih prostora na adresi ŽABICA 4 i 6, ne pokreće sudske postupke radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci obzirom na činjenicu da će vođenje sudskih postupaka za isto trajati duže od predviđenog roka rušenja istih (31.03.2011. god.) te radi izbjegavanja stvaranja dodatnih sudskih troškova."

4. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora na adresi Milutina Barača 14/A, u prizemlju, ukupne površine 67 m². Predmetni poslovni prostor izlicitirala je na javnom natječaju dana 19. ožujka ove godine Zajednica udruga hrvatskih vojnih invalida Domovinskog rata PGŽ, za obavljanje djelatnosti članskih organizacija uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 676,00 kn. Temeljem sklopljenog Ugovora o zakupu broj 7679/02-03 od 24. ožujka 2010. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 01.05.2010. godine i započeti obavljati ugovorenu djelatnost dana 01.06.2010. godine. Početkom mjeseca travnja, odmah nakon primopredaje prostora zakupniku, u prostoru je došlo do izljeva kanalizacije. Slijedom navedenog zakupnik se obratio zahtjevom za sanaciju te za pomak ugovorenog roka početka plaćanja zakupnine i korištenja poslovnog prostora.

Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da se u dvorištu zgrade nalazi sustav temeljne kanalizacije iz kojeg izbijaju fekalije uslijed čega je dvorište poplavljeno.

Uslijed ispiranja dvorišta vodom, došlo je do izlijevanja fekalija i u samom prostoru slijedom čega je prisutan nenasnosan smrad. Jedini način da se navedeni problem riješi je da se pristupi sanaciji temeljne kanalizacije predmetne zgrade.

Za navedeno su prikupljene ponude od dva izvođača (treći nije dostavio svoju ponudu) te je utvrđeno da je najpovoljniji ponuđač tvrtka HAUSLER d.o.o. sa iznosom ponude od 15.245,24 kn (sa PDV-om). Nositelj radova je Upravitelj zgrade Rumat d.o.o.

Valja napomenuti da će na ime sklopljene police osiguranja, osiguravajuća kuća priznati iznos od 12.822,14 kn, a preostali iznos od 2.423,10 kn trebali bi sufinancirati suvlasnici zgrade iz sredstava pričuve. No, obzirom na činjenicu da sredstva pričuve na žiro računu zgrade nisu dostatna za navedenu sanaciju (stanje računa iznosi 909,83 kn), Grad bi prema postotku vlasništva trebao sufinancirati iznos od 1.417,20 kn, a ostali suvlasnici 1.005,90 kn. No, obzirom na činjenicu da se radi o malom iznosu, predlažemo da se ukupni iznos od 2.423,10 kn osigura iz sredstava zakupnine namijenjenih za sufinanciranje zajedničkih dijelova zgrada u mješovitom vlasništvu – pozicija proračuna 149.

Predviđa se da će navedeni radovi trajati 15-ak dana, nakon čega još zakupnik mora urediti prostor za svoje potrebe. Uzimajući u obzir naprijed navedeno, potrebno je odobriti pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.05.2010. godine na 01.07.2010. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01.06.2010. godine na 01.08.2010. godine.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se sufinanciranje sanacije temeljne kanalizacije zgrade Milutina Barača 14 u iznosu od 2.423,10 kn (ukupna investicija 15.245,24 kn), na teret Financijskog plana zakupnine za 2010. godinu, pozicija proračuna 149 - Sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, mjesto troška 023.000.

4.2. Odobrava se zakupniku Zajednici udruga hrvatskih vojnih invalida Domovinskog rata PGŽ iz Rijeke, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.05.2010. godine na 01.07.2010. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01.06.2010. godine na 01.08.2010. godine, za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Milutina Barača 14A, zbog izvođenja radova u prostoru.

4.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da izradi Dodatak ugovora o zakupu sukladno točki 4.2. ovog zaključka.

PRAVNI POUK

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

5. Zaključkom Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god. KLASA:023-01/10-04/11-19, URBROJ:2170/01-15-00-10-27 odobreno je povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, MOŠE ALBAHARIJA 2/C, zakupniku MAVRIĆ FEJZIJE iz Rijeke, Krešimirova 10, bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., uz uvjet da zakupnik u roku od 15 dana od dana primitka zaključka podmiri dugovanje; zakupnine u iznosu od 1.482,01 kn za vremensko razdoblje studeni i prosinac 2009. god., te siječanj 2010. god., na ime dospelje zakonske zatezne kamate od 43,86 kn, spomeničke rente od 535,31 kn i komunalne naknade od 1.074,84 kn, pod prijetnjom stavljanja zaključka van snage te pokretanja postupka radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza Ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine.

Zakupnik je po navedenom zaključku podmirio samo zakupninu za studeni i prosinac 2009. god., ali nije podmirio siječanj 2010. god., dospjelu kamatu, spomeničku rentu i komunalnu naknadu što je bilo uvjet povlačenja otkaza. Osnovom navedenog prije stavljanja zaključka van snage zakupniku je u ožujku i početkom svibnja ove godine dostavljen dopis kojim je pozvan da podmiri dugovanje, a podredno tome ponuđena mu je i mogućnost obročne isplate dospelog duga, no do danas se na isto nije očitovao niti podmirio dugovanje.

Obzirom na naprijed navedeno, te na činjenicu da zakupnik i dalje ne podmiruje tekuću zakupninu, koja na dan 21. svibnja ove godine iznosi 2.469,31 kn (siječanj-svibanj 2010. god.,) niti dospjelu kamatu (95,33 kn), komunalnu naknadu (1.405,56 kn), naknadu za uređenje voda (481,78 kn) i spomeničku rentu (535,31 kn) navedeni se zaključak ukazuje bespredmetnim budući nisu ispunjeni uvjeti za povlačenje otkaza ugovora o zakupu, pa sukladno točki 2. citiranog zaključka isti valja

staviti van snage te protiv zakupnika pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja osnovom otkaza od 20. studenog 2009. god.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god. KLASA:023-01/10-04/11-19, URBROJ:2170/01-15-00-10-27 kojim je odobreno povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, MOSE ALBAHARIJA 2/C, zakupniku MAVRIĆ FEJZIJE iz Rijeke, Krešimirova 10, bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., budući zakupnik nije podmirio u cijelosti dugovanje što je bio uvjet povlačenja otkaza Ugovora o zakupu.

Ovaj zaključak je konačan.

6. Zakupnik CETINA MAJA iz Rijeke, Franca Prešerna 28b, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi CVETKOV TRG 1, u prizemlju, polukatu i I katu, pov. 239 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6622/02-03 od 01. listopada 2007. god., Dodatka A od 04. prosinca 2007. god, i Dodatka B od 12. svibnja 2008. god., kojeg koristi za djelatnost njege i održavanja tijela uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2.012,00 kn (1,16 €/m²). Zaključkom Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god., odobreno je povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god. uz uvjet da zakupnik u roku od 15 dana od dana primitka zaključka podmiri dugovanje na ime: zakupnine u iznosu od 4.949,25 kn (studenj, prosinac 2009. god., te siječanj 2010. god.), dospjele kamate u iznosu od 283,86 kn, komunalne naknade u iznosu od 10.563,01 kn i obračunate kamate u iznosu od 216,58 kn, naknade za uređenje voda u iznosu 6.658,05 kn i isporučene toplinske energije trg. društvu Cetex d.o.o. (podzakupnik prostora) u iznosu od 12.782,80 kn. Obzirom da je zakupnik podmirio samo kamatu u iznosu od 283,86 kn ali ne i ostalo dugovanje što je bilo uvjet povlačenja otkaza, u ožujku ove godine upućen mu je dopis kojim ga se poziva na podmirenje duga odnosno podredno tome da se obrati zahtjevom za obročno plaćanje duga, sve pod prijetnjom stavljanja citiranog zaključka van snage. No zakupnik se na isto obratio dopisom ističući da zbog financijskih poteškoća nije u mogućnosti podmirivati dospjele obveze te traži da mu Grad pomogne u dogradnji postojeće dvorane. Valja napomenuti da se zakupnik još tijekom 2005. god., obratio zahtjevom da mu se dozvoli dogradnja prostora na način da se sa zapadne strane građevine na zemljištu u vlasništvu Grada Rijeke izgradi objekat pov. 100m², koji je zahtjev prosljeđen Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem koji je i dao suglasnost za navednu dogradnju ali da se pri tome uzmu u obzir svi parametri i vanjski uvjeti kako je određeno Detaljnim planom uređenja središta područja Drenova. Zakupnik se nakon toga nije obraćao zahtjevom za otkup zemljišta kao ni zahtjevom za dogradnju. Budući da zakupnik nije do dana pisanja ovog materijala podmirio dugovanje po uvodno citiranom zaključku te je evidentno da i dalje ne podmiruje zakupninu koja na dan 24. svibnja 2010. god., iznosi 9.447,60 (studenj 2009. god., ožujak-svibanj 2010. god.) i ostale troškove koji proizlaze sa osnova korištenja predmetnog prostora, zaključak od 09. veljače 2010. god., ukazuje se bespredmetnim, stoga isti valja staviti van snage te protiv zakupnika pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza Ugovora o zakupu, budući postavljeni zahtjev za pomoć u dogradnji dvorane ne utječe na realizaciju citiranog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god. KLASA:023-01/10-04/11-19, URBROJ:2170/01-15-00-10-26 kojim je odobreno povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, CVETKOV TRG 1, zakupniku CETINA MAJI iz Rijeke, Franca Prešerna 28b, bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., budući zakupnik nije podmirio u cijelosti dugovanje navedeno u citiranom zaključku što je bio uvjet povlačenja otkaza Ugovora o zakupu te i dalje ne podmiruje zakupninu, a navod da bi dogradnja prostora omogućila dodatni prihod i time riješila problem neplaćanja zakupnine i ostalih troškova korištenja prostora nije prihvatljiv.

Ovaj zaključak je konačan.

7. Poslovni prostor u Rijeci na adresi Trg Svete Barbare 5a, pov. 103 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7170/02-03 od 15. svibnja 2008. god., koriste suzakupnici Branko Bijelić iz Rijeke, Miroslava Krleže 9 i Gina Bijelić iz Rijeke, Ante Starčevića 7, za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje pića uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 10.780,00 kn (14,43 €/m²). Dana 12. svibnja ove godine suzakupnik Branko Bijelić dostavio je Izjavu kojom otkazuje citirani Ugovor o zajedničkom zakupu predmetnog prostora. Obzirom da je odredbom članka 20. st. 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, utvrđeno da ako Ugovor o zajedničkom zakupu otkáže jedan suzakupnik preostalom zakupniku iz ugovora daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor najduže do isteka ugovorenog roka zakupa određenog Ugovorom o zajedničkom zakupu. Sukladno odredbi st. 2. citiranog članka preostali zakupnik dužan je preuzeti cjelokupni poslovni prostor, jer se u protivnom ugovor smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike. Suzakupnik Gina Bijelić prihvatila je preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora osnovom čega, radi reguliranja daljnjeg zakupnog odnosa sa istom valja sklopiti Dodatak ugovora o zakupu predmetnog prostora, pa se slijedom navedenog predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA:

7.1. Gini Bijelić iz Rijeke, Ante Starčevića 7, daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor na adresi TRG SVETE BARBARE 5A, pov. 103 m², namijenjen za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje pića, budući je suzakupnik Branko Bijelić iz Rijeke, Miroslava Krleže 9, otkazao Ugovor o zajedničkom zakupu predmetnog prostora, a sve sukladno odredbi čl. 20. st. 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09) kojom se daje u zakup cjelokupni poslovni prostor ako jedan suzakupnik otkáže Ugovor o zajedničkom zakupu.

7.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom GINOM BIJELIĆ iz Rijeke, Ante Starčevića 7, sukladno točki 7.1. ovog zaključka sklopi Dodatak ugovora o zakupu broj 7170/A uz obvezu zakupnika da isti solemnizira kod javnog bilježnika.

PRAVNI POUK

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

8. Zaključkom Gradonačelnika od 13. travnja 2010. godine KLASA: 023-01/10-04/35-25, URBROJ: 2170/01-15-00-10-31 odbijen je zahtjev zakupnika „Jadran“ galenski laboratorij d.d., iz Rijeke, Pulac bb za povrat uloženi sredstava u izgradnju galerije u poslovnom prostoru na adresi Korzo 29, ukupne površine 99 m², u ukupnom iznosu od 51.015,35 kn, obzirom da je zakupnik potpisom Ugovora o suglasnosti preuzeo obvezu da će radove na uređenju prostora izvesti vlastitim sredstvima kao i činjenice da zahtjev nije u skladu s Pravilnikom o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora Grada Rijeke («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 7/97).

Zakupnik je dana 06. svibnja 2010. godine u otvorenom roku uložio prigovor ističući da su neugodno iznenađeni odbijanjem zahtjeva da se priznaju ulaganja u izgradnju galerije jer su očekivali da će njihova investicija biti na određeni način vrednovana, ali da Grad suprotno očekivanju od njih potražuje naknadu za korištenje prostora koji su izgradili vlastitim sredstvima za prethodne tri godine. Nadalje, u svom prigovoru navode da su 1997. godine u uređenje poslovnog prostora uložili 283.000,00 kn te da su 2003. godine dodatno uložili još 436.879,32 kn u uređenje i opremu istog čime su pridonijeli ljepšem izgledu Korza. Također, u prigovoru navode da je praksa Grada u vrijeme ulaganja bila da, ako zakupnik uložiti vlastita sredstva u uređenje prostora čime se povećala površina istog, za nju plaća zakupninu tek po isteku Ugovora o zakupu. Osnovom navedenog zakupnik moli da se citirani zaključak izmijeni na način da se priznaju ulaganja u izgradnju galerije kompenzacijom s obračunatom zakupninom za razliku u površini prostora za prethodne tri godine ili da se obračun zakupnine stornira iz razloga što ulaganje u izgradnju galerije vlastitim sredstvima nije uključivalo i obvezu plaćanja povećane zakupnine na ime veće površine prostora do isteka ugovorenog roka zakupa. Zakupnik također navodi da su uvjeti poslovanja otežani zbog krize i slabije kupovne moći građana koji se najviše odražava u trgovini te se nada da

će njegov prigovor biti pozitivno riješen i da sudbina navedenog prostora neće biti dovedena u pitanje.

Zakupnik je potpisom Ugovora o suglasnosti za uređenje prostora prihvatio odredbu da se odriče povrata uloženi sredstava, ali ne i obvezu plaćanja zakupnine za povećanu površinu prostora. Stoga predlažemo zaključak kojim se prihvaća zahtjev zakupnika za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za površinu galerije za prethodne tri godine, na način da se izvrši storno obračuna zakupnine za razliku u površini prostora za prethodne tri godine (51.015,35 kn), obzirom na činjenicu što Ugovorom o suglasnosti Grada da zakupnik radove izvede vlastitim sredstvima nije ugovorena i obveza plaćanja zakupnine za novoizgrađenu površinu. Da je takva odredba ponuđena zakupniku sigurno ne bi potpisao takav Ugovor.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. PRIHVATA SE prigovor zakupnika „Jadran“ galenski laboratorij d.d., iz Rijeke, Pulac bb od 06. svibnja 2010. god., uložen na zaključak Gradonačelnika od 13. travnja 2010. godine KLASA: 023-01/10-04/35-25, URBROJ: 2170/01-15-00-10-31 da ga se oslobodi obveze plaćanja zakupnine za prethodne tri godine za površinu galerije koju je izgradio vlastitim sredstvima (51.015,35 kn), u poslovnom prostoru na adresi Korzo 29, budući plaćanje zakupnine za novoizgrađenu površinu poslovnog prostora nije bilo regulirano odredbama Ugovora o suglasnosti za izvođenje navedenih radova.

8.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 8.1. ovog zaključka izvrši storno zaduženja zakupnine.

Ovaj zaključak je konačan.