



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-34
Rijeka, 09.07.2010.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

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

RAVNATELJI:

Željka Marković
Vesna Ševerdija

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Zaključkom Gradonačelnika od 13. travnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/35-25, URBROJ:2170/01-15-00-10-21 odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom B-BAIG d.o.o. iz Rijeke, Pehlin 74, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnih prostora na adresi Pehlin 58 (pov. 28 m² i 14 m²) u sveukupnom iznosu glavnice od 3.136,11 kn u 6 mjesečnih obroka. Zakupnik je dana 19. svibnja ove godine vratio potpisane primjerke Ugovora o nagodbi ali nije dostavio bjanko zadužnicu na iznos do 5.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika kao sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine a što je bilo uvjet sklapanja Ugovora. Odredbom čl. 7. Ugovora o nagodbi utvrđeno je da isti stupa na snagu nakon što zakupnik ovlaštenoj osobi Grada dostavi bjanko zadužnicu, no zakupnik unatoč dostavljenoj požurnici bjanko zadužnicu nije dostavio. Valja napomenuti da unatoč potpisanom Ugovoru zakupnik nije podmirio niti jedan dospjeli obrok (tri dospjela obroka – travanj-lipanj 2010. g.).

Slijedom navedenog valjalo bi citirani zaključak Gradonačelnika staviti van snage budući je isti bespredmetan. Evidentno je da zakupnik odugovlači plaćanje ugovornih obveza, kao i postupak pokretanja ovršnog postupka radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza ugovora o zakupu. Protiv istoga valja pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine od 16. veljače 2010. god., kao i postupak prisilne naplate dugovanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 13. travnja 2010. god., KLASA:023-01/10-04/35-25, URBROJ:2170/01-15-00-10-21 kojim je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom B-BAIG d.o.o. iz Rijeke, Pehlin 74, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnih prostora na adresi Pehlin 58 (pov. 28 m² i 14 m²) u sveukupnom iznosu glavnice od 3.136,11 kn u 6 mjesečnih obroka, budući zakupnik nije dostavio bjanko zadužnicu na iznos do 5.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine što je uvjetovano citiranom zaključkom, te unatoč potpisanom Ugovoru nije podmirio niti jedan dospjeli obrok, pa je isti bespredmetan.

Ovaj zaključak je konačan.

2. Točkom 3. Zaključka Gradonačelnika od 20. travnja 2010. god., KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ:2170/01-15-00-10-16 odobreno je zakupniku JUREŠIĆ MILORADU iz Rijeke, Svilno 82, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora na adresi SVILNO 82/B, pov. 333 m², trgovačkom društvu EMPTOR d.o.o. Rijeka, Svilno 82, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo u nespjecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima, duhanskim proizvodima i laminatima, sve sukladno odredbi čl. 17. st. 1. podstavak 6. i st. 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, počevši od 01. svibnja 2010. god., budući je isto jedini način opstanka poslovanja zakupnika u prostoru što je zahtjev činilo opravdanim. Obzirom na činjenicu da je dana 19. svibnja ove godine zakupniku istekao ugovor o zakupu predmetnog prostora dostavljena mu je ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu uz napomenu da nakon isteka ugovorenog roka zakupa (19.05.2010. god.) više ne postoji mogućnost odobravanja podzakupna tvrtki EMPTOR d.o.o., te je dužan stupiti u posjed prostora, odnosno ukoliko je podzakupnik kao stvarni korisnik prostora zainteresiran za korištenje istog, pozvan je da dostavi pisani zahtjev radi objave javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog prostora. No prije objave natječaja zakupnik i podzakupnik dužni su dostaviti Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuju da će prostor predati Gradu u posjed slobodan od osoba i stvari najkasnije u roku od 15 dana od donošenja Odluke o davanju u zakup prostora novom zakupniku, ukoliko EMPTOR d.o.o. ne uspije na natječaju.

Na dostavljenu ponudu zakupnik se očitovao ističući da je obzirom na činjenicu što mu je odobreno poslovanje putem tvrtke EMPTOR d.o.o., čiji je jedini osnivač, ugasio obrt, pa iz navedenog razloga ne želi sklopiti novi ugovor o zakupu kao fizička osoba. Također ističe da je u fazi iznalaženja mogućnosti za preseljenjem trgovine na neku drugu lokaciju u privatnom vlasništvu, stoga traži da se tvrtki EMPTOR d.o.o., kao stvarnom korisniku odnosno posjedniku prostora omogući da posluje u predmetnom prostoru do konca rujna ove godine, budući bi u tom periodu pronašao novi prostor te u isti uselio.

Slijedom navedenog traži da Grad ne pokreće sudski postupak radi iseljenja. Valja napomenuti da isti uredno podmiruje naknadu za korištenje prostora po cijeni od 4,06 €/m².

Obzirom na činjenicu da se sa Jurešić Miloradom ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora budući isti to ne želi, te je u fazi iznalaženja novog prostora u privatnom vlasništvu smatramo da se zahtjevu tvrtke Emptor d.o.o., za korištenjem predmetnog prostora do konca rujna ove godine može udovoljiti, budući bi pokretanje sudskog postupka radi predaje i ispražnjenja izazvalo dodatne sudske troškove i Gradu i posjedniku prostora a za očekivati je da će isti u roku od tri mjeseca odnosno do konca rujna ove godine vratiti prostor Gradu u posjed, sve uz uvjet da tvrtka EMPTOR d.o.o., dostavi Gradu Rijeci Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuje da će prostor predati Gradu u posjed slobodan od osoba i stvari sa danom 01. listopada 2010. god.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Prihvaća se zahtjev trgovačkog društva EMPTOR d.o.o., Rijeka, Svilno 82, posjednika poslovnog prostora na adresi SVILNO 82/B, za korištenjem predmetnog prostora radi nastavka poslovanja do 30. rujna 2010. god., budući dosadašnji zakupnik Jurešić Milorad ne želi sklopiti novi ugovor o zakupu predmetnog prostora (ugovor istekao 19.05.2010. god.) budući je u fazi preseljenja trgovine u novi prostor u privatnom vlasništvu i budući uredno podmiruje naknadu za korištenje istog, sve uz uvjet da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka dostavi Gradu Rijeci Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuje da će prostor predati Gradu u posjed slobodan od osoba i stvari sa danom 01. listopada 2010. god.

2.2. Ukoliko posjednik prostora iz točke 2.1. ovog zaključka ne vrati Gradu u posjed poslovni prostor na adresi SVILNO 82/B slobodan od osoba i stvari, do konca rujna 2010. god., zadužuje se Direkcija poslovni objekti da protiv istog pokrene sudski postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnog prostora.

Ovaj zaključak je konačan.

3. Zaključkom Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. god., KLASA:023-01/10-04/46-28, URBROJ:2170/01-15-00-10-29 odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom BEKA d.o.o. iz Rijeke, Lužine bb, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora Lužine 7/1, u iznosu glavnice od 223.001,17 kn u 6 uzastopnih mjesečnih obroka. Slijedom navedenog sačinjen je Ugovor o nagodbi koji je dostavljen zakupniku na potpisivanje uz obvezu da iste vrati potpisane u roku od 8 dana od dana primitka zaključka te dostavi tri bjanko zadužnice ovjerene od javnog bilježnika svaka na iznos do 100.000,00 kn kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine. Na zaprimljeni zaključak zakupnik je uložio prigovor u kojem navodi da neće biti u mogućnosti podmiriti dospjeli dug u 6 mjesečnih obroka, stoga traži da mu se omogući da navedeno dospjelo dugovanje, tekuću naknadu za korištenje prostora uz pripadajuće kamate podmiri do isteka ugovorenog roka zakupa odnosno do 01. kolovoza 2015. god. Prigovor zakupnika ne može se prihvatiti budući su protiv istog u tijeku ovršni postupci prisilne naplate dugovanja (ukupan dug na dan 30.06.2010. god.; 237.107,71 kn – od čega naknada za korištenje prostora iznosi 234.022,11 kn za vremensko razdoblje siječanj 2008., svibanj 2008. god. do srpanj 2010. god., i dospjela kamata 3.085,60 kn) te postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora, a odredbom čl. 64b st. 3. Ovršnog zakona utvrđeno je da se ovrha može odgoditi najviše za šest mjeseci. Slijedom navedenog budući zahtjev zakupnika nije u suglasju sa odredbama citiranog zakona, isti valja odbiti.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODBIJA SE prigovor zakupnika BEKA d.o.o. Rijeka, Lužine bb, uloženi na zaključak Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. god., KLASA:023-01/10-04/46-28, URBROJ:2170/01-15-00-10-29 kojim je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom Beka d.o.o., radi obročne isplate dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora Lužine 7/1, u iznosu glavnice od 223.001,17 kn u 6 uzastopnih mjesečnih obroka, kojim traži da se prihvati njegov zahtjev za isplatom dospjele novčane tražbine, tekuće naknade za korištenje prostora uz pripadajuću kamatu do isteka ugovorenog roka zakupa

(01.08.2015. god.), budući su protiv zakupnika u tijeku ovršni postupci prisilne naplate dugovanja te postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora, pa je isto protivno odredbi čl. 64b st. 3. Ovršnog zakona kojom je utvrđeno da se ovrha može dogoditi najviše za šest mjeseci.

3.2. Ukoliko zakupnik iz točke 3.1. ovog zaključka ne vrati Gradu Rijeci potpisane primjerke Ugovora o nagodbi i ne dostavi 3 bjanko zadužnice svaka na iznos do 100.000,00 kn koje su uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka, zaključak Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. god., staviti će se van snage.

Ovaj zaključak je konačan.

4. MOTOMARINER d.o.o. iz Rijeke, Jože Vlahovića 16, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi ADAMIĆEVA 20/A, pov. 86 m², namijenjenog za djelatnost prodaje na malo optičkih pomagala i sunčanih naočala, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 13,92 €/m² odnosno 8.822,00 kn mjesečno, temeljem Ugovora o zakupu broj 6571/02-03 od 29. ožujka 2007. god., i Dodatka 6571/A od 30. lipnja 2008. god. Člankom 8. Ugovora o zakupu zakupniku je odobreno jednokratno davanje u podzakup predmetnog prostora trg. društvu SVIJET MALIH d.o.o., Rijeka, Adamićeva 24, sukladno zaključku Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 19. prosinca 2006. god., te zaključku Gradonačelnika od 13. travnja 2010. god., načelna suglasnost za davanje u podzakup dijela prostora površine 51 m² za oftamološku polikliniku.

No za potrebe osnivanja Poliklinike potrebno je da osnivač dostavi dokaz o raspolaganju prostorom što isti ne posjeduje, stoga ga je Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi svojim zaključkom od 04. lipnja ove godine pozvalo da dostavi dokaz o raspolaganju prostorom. Odredbama Zakona o zdravstvenoj zaštiti koji je u primjeni od 01. siječnja 2009. god., utvrđeno je da Ministarstvo zdravstva i socijalne skrbi, za davanje suglasnosti na akt o osnivanju zdravstvenih ustanova što je konkretno slučaj, a za obavljanje zdravstvene djelatnosti, zahtijeva od osnivača dokaz o raspolaganju prostorom.

Stoga zakupnik i podzakupnik traže da se sa zakupnikom sklopi Dodatak ugovora o zakupu kojim će se odobriti podzakup dijela prostora MRAK POLIKLINICI a koji bi Dodatak predstavljao dokaz o raspolaganju predmetnim prostorom a sve kako bi Ministarstvo donijelo rješenje kojim bi se utvrdilo da je zahtjev za osnivanjem Poliklinike opravdan.

Grad Rijeka sklapa Dodatak ugovora o zakupu za podzakup uz uvjet da se dostavi registracija podzakupnika. Obzirom na naprijed navedeno dozvoljava se sklapanje Dodatka ugovora o zakupu kojim se odobrava davanje u podzakup dijela prostora MRAK Poliklinici unatoč činjenici što ista nije registrirana ali uz uvjet da registraciju dostavi najkasnije do 01. listopada 2010. god., te uz uvjet da POLIKLINIKA MRAK potpiše sa Gradom Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6571/02-03, ako isti to ne učini.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. ODOBRAVA SE sklapanje Dodatka ugovora o zakupu broj 6571/B sa zakupnikom MOTOMARINER d.o.o. iz Rijeke, Jože Vlahovića 16, kojim se odobrava davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ADAMIĆEVA 20/A, u površini od 51 m² MRAK POLIKLINICI za oftamologiju, internu medicinu i medicinu rada, Rijeka, Adamićeva 20a, radi obavljanja zdravstvene djelatnosti.

4.2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da MRAK POLIKLINIKA za oftamologiju, internu medicinu i medicinu rada, Rijeka, Adamićeva 20a, dostavi Gradu Rijeci dokaz o registraciji odnosno dokaz o osnivanju Poliklinike MRAK najkasnije do 01. listopada 2010. god., te uz uvjet da potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6571/02-03 i Dodatka ugovora iz točke 4.1. ovog zaključka, ako zakupnik to ne učini.

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. CAMMEO d.o.o. iz Rijeke, Mihanovićeva 35, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi JEDRARSKA 3/D u prizemlju, površine 19 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6795/02-03 od 03. ožujka 2008. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 20,91 €/m² odnosno mjesečno 696,74 kn, Dodatka A od 27. ožujka 2009.god., i Dodatka B od od 18. svibnja 2009. god. Dodatkom B ugovora o zakupu predmetni prostor dat je u podzakup tvrtki Cammeo momentum d.o.o., za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Izvršenim kontrolama predmetnog prostora tijekom 2009. god., utvrđeno je da je prostor duže vrijeme bio zatovren odnosno u istom se nije obavljala ugovorena djelatnost, osnovom čega je zakupniku u listopadu 2009. god., dostavljena Opomena zbog nekorištenja istog. Kako po istoj nije postupio te prostor nije stavio u funkciju u zadanom roku niti se očitovao na dostavljenu opomenu, dana 10. veljače 2010. god., otkazan mu je Ugovor o zakupu. Zakupnik se na otkaz očitovao ističući da prostor nije bio u funkciji zbog dugotrajnosti postupka usklađivanja tehničkih uvjeta s zakonskim propisima i ishođenja potrebne dokumentacije za obavljanje djelatnosti, te su mu tek u prosincu 2009. god., izdani minimalni tehnički uvjeti osnovom čega je trebao izvršiti preinake u prostoru što je i odužilo stavljanje prostora u funkciju. Obzirom da je zapisnikom o kontroli korištenja poslovnog prostora od 27. travnja i 03. svibnja 2010. god., utvrđeno da je prostor u funkciji te da podzakupnik obavlja ugovorenu djelatnost što je vidljivo iz priloženog računa za pružene usluge konzumacije pića, te je podmireno dugovanje osim za svibanj 2010. god., sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Jedrarska 3/d, u prizemlju, površine 19 m², zakupniku CAMMEO d.o.o., iz Rijeke, Mihanovićeva 35, bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., budući je zakupnik otklonio otkazne razloge (zakupnik prostor stavio u funkciju).

6. Zaključkom Gradonačelnika od 20. travnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ:2170/01-15-00-10-23 odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom HRVATSKO RUSKO DRUŠTVO PRIJATELJSTVA iz Rijeke, Hegedušićeva 1, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnog prostora na adresi Korzo 2A/III, u sveukupnom iznosu glavnice od 15.571,45 kn u 8 mjesečnih obroka. Obzirom na činjenicu da je dostava zaključka i Ugovora o nagodbi na adresu prostora i na adresu sjedišta zakupnika bila neuredna, navedeni Ugovor uručen je zakupniku putem Direkcije za komunalno redarstvo pribijanjem pismena na vrata prostora dana 01. lipnja 2010. god., čime se dostava smatra izvršenom, a dodatno je o navedenoj činjenici usmenim putem obaviješten i tajnik društva. Kako zakupnik do danas nije vratio potpisane primjerke Ugovora o nagodbi, nije dostavio dvije bjanko zadužnice svaka na iznos do 10.000,00 kn kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine te nije podmirio iznos od 323,22 kn na ime komunalne naknade (1/2 dijela od ukupnog iznosa), a što je uvjetovano citiranom zaključkom, te je prema Ugovoru trebao dospjeti već drugi obrok a zakupnik i dalje ne plaća dospjelu tražbinu (14.901,69 kn - dio listopada, studeni 2009. god., te siječanj – lipanj 2010. god.) valjalo bi citirani zaključak Gradonačelnika staviti van snage budući je isti bespredmetan. Obzirom da iz navedenog proizlazi da na navedeni način zakupnik odugovlači plaćanje dospjelog duga te pokretanje ovršnog postupka prisilne naplate dugovanja, protiv zakupnika pokrenuti će se ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja osnovom otkaza Ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine od 22.02.2010. god., kao i postupak prisilne naplate dugovanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 20. travnja 2010. god., KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ:2170/01-15-00-10-23 kojim je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom HRVATSKO RUSKO DRUŠTVO PRIJATELJSTVA iz Rijeke, Hegedušićeva 1, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnog prostora na adresi Korzo 2A/III, u sveukupnom iznosu glavnice od 15.571,45 kn u 8 mjesečnih obroka, budući zakupnik nije vratio potpisane primjerke Ugovora o nagodbi niti dostavio bjanko zadužnice kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine a što je uvjetovano citiranom zaključkom, te i dalje ne podmiruje dospjelu tražbinu, pa je navedeni zaključak bespredmetan.

Ovaj zaključak je konačan.

7. Zakupnik Jedinstvo d.o.o., u posjedu je poslovnih prostora na adresi Franje Račkoga 36a pov. 498 m², Franje Račkoga 38 pov. 285 m², Franje Račkoga 38A pov. 104 m² i 117 m², bez valjanog pravnog osnova, budući mu je zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke od 19. veljače 2004. god., odobreno da ostane u posjedu istih do donošenja pravomoćnog rješenja Ureda državne uprave o povratu istih u vlasništvo utvrđenim vlasnicima. No valja napomenuti da se upravni postupak povrata oduzete imovine odužio budući su na prvostupanjsko rješenje uložene žalbe zakupnika i Grada, pa je rješenjem Ministarstva pravosuđa Uprave za građansko pravo od 12. kolovoza 2009. god., poništeno prvostupanjsko rješenje kojim se predmetni prostori daju u vlasništvo utvrđenim vlasnicima, te je predmet vraćen na ponovni postupak nadležnom tijelu, a koji je još uvijek u tijeku.

Rješenjem Trgovačkom suda u Rijeci posl. broj St-62/10 otvoren je stečajni postupak dana 31. svibnja 2010. god. nad navedenim dužnikom, te je punomoćniku Grada dostavljena potrebna dokumentacija radi prijave tražbine u stečajnu masu budući je evidentirano potraživanje Grada prema navedenom dužniku (dospjela naknada za korištenje poslovnih prostora - za vremensko razdoblje od svibnja 2007. god., do lipnja 2010. g od., u iznosu glavnice od 444.435,15 kn, dospjela zakonska zatezna kamata i kamata obračunata na otvorene stavke naknade sa danom otvaranja stečaja u iznosu od 124.123,87 kn te troškovi ovrhe i sudskih pristojbi u iznosu od 26.037,30 kn).

Isto tako Grad Rijeka je prijavio svoja potraživanja po osnovi komunalne naknade i naknade za uređenje voda, uz koju je prijavu dostavio potrebnu dokumentaciju i to za iznos komunalne naknade od 43.099,84 kn glavnice (za razdoblje od listopada 2008. do svibnja 2010. godine), 619,79 kn zakonske zatezne kamate i 5.161,72 kn kamate obračunate na otvorene stavke na dan otvaranja stečaja, te naknade za uređenje voda u iznosu od 6.422,92 kn glavnice (za razdoblje od prosinca 2007. do svibnja 2010. godine) i 1.117,69 kn kamate obračunate na otvorene stavke na dan otvaranja stečaja.

Po osnovi spomeničke rente Grad Rijeka je prijavio svoja potraživanja u iznosu od ukupno 90.339,97 kn, od kojeg iznosa 75.495,00 kn glavnice, za razdoblje od srpnja 2007. do svibnja 2010. godine, 210,11 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na zakašnjela plaćanja glavnice i 14.634,86 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na dan 8. lipnja 2010. godine na neplaćenu glavnici.

Stečajni upravitelj obraća se zahtjevom da se od 01. lipnja do 31. prosinca ove godine dakle nakon otvaranja stečajnog postupka dužniku ne fakturira naknada za korištenje predmetnih prostora kao niti komunalna naknada, naknada za uređenje voda i spomenička renta, te da se izvrši storno zaduženja za mjesec lipanj 2010. god., sve iz razloga što je dužniku žiro račun u blokadi još od lipnja 2009. god., te se u prostorima ne obavlja proizvodnja odnosno nema niti jednog zaposlenog radnika. Kako se u prostoru nalazi imovina, repro materijal te arhivska građa dužnika, prostor nije u mogućnosti osloboditi od navedenih stvari, već stečajni upravitelj planira do konca godine provesti javnu dražbu i okončati stečaj. Slijedom navedenog stečajni dužnik i stečajni upravitelj obratili su se dopisom kojim predlažu da Grad Rijeka ne poduzima nikakve radnje radi iseljenja iz predmetnih prostora budući će iste vratiti u posjed Gradu po okončanju stečaja, te traže da im Grad dopusti da u posjedu istih ostanu do konca 2010. god., na koji bi se način omogućilo da imaju odgovarajući nadzor nad imovinom. Prvo ročište zakazano je dan 08. rujna ove godine, nakon čega će se poduzimati planirane radnje radi vođenja i okončanja stečaja.

Grad Rijeka zatražio je od utvrđenih vlasnika suglasnost za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup istih, no do danas još nismo zaprimili očitovanje.

Slijedom svega navedenog smatramo da se zahtjevu stečajnog dužnika i stečajnog upravitelja za obustavom fakturiranja naknade za korištenje poslovnih prostora i spomeničke rente na adresi Franje Račkoga 36a, 38, 38a, od 01. lipnja do 31. prosinca 2010. god., te za stornom zaduženja naknade za korištenje poslovnih prostora i spomeničke rente, za mjesec lipanj 2010. god., može udovoljiti, obzirom na činjenicu da je nad stečajnim dužnikom dana 31. svibnja 2010. god. otvoren stečaj, da se u prostoru ne obavlja proizvodna djelatnost a prostore ne mogu isprazniti od stvari budući nema drugog adekvatnog prostora za smještaj strojeva, arhivske građe i ostale imovine, a koji će biti predmetom dražbe u stečajnom postupku. Također se može udovoljiti zahtjevu da imovina stečajnog dužnika (strojevi, arhivska građa i sl.) ostane u posjedu predmetnih prostora do konca 2010. god., budući se u istima planira provođenje javne dražbe i okončanje stečajnog postupka do konca godine, te obzirom na činjenicu da je stečajni dužnik odnosno stečajni upravitelj voljan iste vratiti Gradu u posjed slobodne od osoba i stvari po okončanju stečajnog postupka. Isti su predmet povrata u vlasništvo a neizvjesno je kada će rješenje o povratu postati pravomoćno odnosno neizvjesno je i da li će ovlaštenici naknade dati suglasnost za raspisivanje natječaja.

Međutim, zahtjevu stečajnog upravitelja društva Jedinstvo d.o.o. u stečaju za obustavom fakturiranja komunalne naknade i naknade za uređenje voda za poslovne prostore na adresi Franje Račkoga 36a, 38, 38a, u razdoblju od 01. lipnja do 31. prosinca 2010. godine ne može se udovoljiti, obzirom da Odlukom o komunalnoj naknadi ("Službene novine" PGŽ br. 30/01, 17/06, 6/08, 16/09 i 55/09) nije propisana mogućnost oslobađanja plaćanja komunalne naknade za slučaj kada je nad obveznikom plaćanja komunalne naknade otvoren stečajni postupak, dok obvezu i visinu naknade za uređenje voda rješenjem utvrđuju Hrvatske vode čiji je navedena naknada prihod, te stoga Grad Rijeka nije nadležan odlučiti o zahtjevu za oslobađanje od njezina plaćanja. Slijedom iznijetog, predlaže se odbiti i zahtjev za stornom zaduženja komunalne naknade i naknade za uređenje voda za mjesec lipanj 2010. godine.

Podredno se napominje da će nadležno upravno tijelo za razdoblje od 1. lipnja 2010. godine pa nadalje donijeti za predmetne poslovne prostore novo rješenje o obvezi plaćanja i visini komunalne naknade zbog promjene naziva obveznika.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA:

7.1. Prihvaća se zahtjev stečajnog upravitelja trg. društva JEDINSTVO d.o.o. u stečaju za obustavom fakturiranja naknade za korištenje i spomeničke rente za poslovne prostore na adresi Franje Račkoga 36a pov. 498 m², Franje Račkoga 38 pov. 285 m², Franje Račkoga 38A pov. 104 m² i 117 m², od 01. lipnja do 31. prosinca 2010. god., te za stornom zaduženja fakturiranih naknada za korištenje predmetnih prostora i spomeničke rente za mjesec lipanj 2010. god., budući je Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl. broj St-62/10 nad dužnikom otvoren stečajni postupak dana 31. svibnja 2010. god., te se u prostoru ne obavlja proizvodna djelatnost.

7.2. Odbija se zahtjev stečajnog upravitelja trg. društva JEDINSTVO d.o.o. u stečaju za obustavom fakturiranja komunalne naknade za poslovne prostore, na adresama Franje Račkoga 36 A, Franje Račkoga 38 i Franje Račkoga 38A, u razdoblju od 01. lipnja do 31. prosinca 2010. godine, kao i zahtjev za stornom zaduženja komunalne naknade za mjesec lipanj 2010. godine, obzirom da Odlukom o komunalnoj naknadi ("Službene novine" PGŽ br. 30/01, 17/06, 6/08, 16/09 i 55/09) nije propisana mogućnost oslobađanja plaćanja komunalne naknade za slučaj kada je nad obveznikom otvoren stečajni postupak.

7.3. Odbija se zahtjev stečajnog upravitelja trg. društva JEDINSTVO d.o.o. u stečaju za obustavom fakturiranja naknade za uređenje voda za poslovne prostore na adresama Franje Račkoga 36A, Franje Račkoga 38 i Franje Račkoga 38A, u razdoblju od 01. lipnja do 31. prosinca 2010. godine, kao i zahtjev za stornom zaduženja naknade za uređenje voda za mjesec lipanj 2010. godine, zbog nenadležnosti Grada Rijeke za odlučivanje o takvim zahtjevima.

7.4. Prihvaća se zahtjev stečajnog upravitelja trg. društva JEDINSTVO d.o.o. u "stečaju" da u poslovnim prostorima iz točke 7.1. ovog zaključka ostane imovina, repro materijal i arhivska građa, te mu se omogući da ima odgovarajući nadzor nad istima ali ne kasnije od 31. prosinca 2010. god., budući stečajni upravitelj planira do konca godine provesti dražbu i okončati stečaj nakon čega je dužan vratiti Gradu u posjed predmetne prostore slobodne od stvari, te zbog činjenice što su prostori predmetom povrata u vlasništvo a neizvjesno je kada će upravni postupak biti pravomoćno okončan.

PRAVNI POUK

Protiv točki 7.1. i 7.4. ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od primitka Zaključka.

8. Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke KLASA:023-01/10-04/46-28, URBROJ:2170/01-15-00-10-25 od 11.05.2010. god., odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa trgovačkim društvom PONSAL d.o.o. Rijeka, Petra Kobeka 7/A, radi obročne isplate duga na ime korištenja poslovnog prostora na adresi Petra Kobeka 7/A, u iznosu od 41.128,47 kn, u šest mjesečnih obroka, zaključno s 30.10.2010. godine, te da uredno plaća tekuću naknadu za korištenje prostora. Temeljem citiranog zaključka sačinjen je Ugovor o nagodbi (17.05.2010.). Dostava istog putem HP-a nije izvršena, jer je prostor zatvoren, a dostava po komunalnom redaru na adresu stanovanja direktora također nije uspjela.

Ponsalu d.o.o. otkazan je Ugovor o zakupu zbog neplaćanja zakupnine (10.03.2010. godine), nakon čega se isti obratio zahtjevom za obročnu isplatu duga. No, kako je naprijed navedeno nije sklopljen Ugovor o obročnoj isplati duga, već isti na dan 06.07.2010. godine iznosi 51.626,34 kn. Predlaže se zaključak Gradonačelnika od 11.05.2010. godine staviti izvan snage, jer je isti postao bespredmetan. Osnovom navedenog nastavit će se provođenje ovrha radi prisilne naplate duga, kao i postupak radi predaje i ispražnjenja prostora, obzirom da je ugovor o zakupu otkazan. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8. Stavlja se izvan snage Zaključak Gradonačelnika Grada Rijeke KLASA:023-01/10-04/46-28 URBROJ:2170/01-15-00-10-25 od 11.05.2010. god, kojom je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa trgovačkim društvom PONSAL d.o.o., Rijeka, Petra Kobeka 7/A, radi obročne isplate dospjele tražbine Grada Rijeke za korištenje poslovnog prostora u Rijeci, Petra Kobeka 7/A, površine 90m², u iznosu glavnice od 41.208,47 kn, u šest mjesečnih obroka, zaključno s 30.10.2010. godine, jer društvo nije potpisalo Ugovor o nagodbi sačinjen sukladno citiranom zaključku, te nije podmirilo dospjelu tekuću naknadu za korištenje prostora.

Ovaj je zaključak konačan.

9. Zaključkom Gradonačelnika od 26.01.2010. godine, KLASA:023-01/10-04/3-18 URBROJ:2170/01-15-00-10-46, Direkcija poslovnih objekti objavila je javni natječaj za prodaju nekretnina u Rijeci Franje Račkoga 40B, i to: k.č. 153, z.k.ul. 1012, k.o. Trsat Sušak, u naravi poslovnog prostora s pripadajućim zemljištem na kojem je sagrađen objekt površine 136,57 m², dvorišta površine 200,25 m² i stijenske mase – pokosa površine 417,46 m², te 16/1000 dijela k.č. 152/1, z.k.ul. 1164, za dio poslovnog prostora površine 18,57 m², sve po početnoj cijeni od 625,24 €/m², a koja je utvrđena od ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke Jasminke Lilić iz Rijeke, a za koji nije bilo zainteresiranih kupaca.

Obzirom da nekretninu na adresi Franje Račkoga 40B čini pored poslovnog prostora (155 m²) i dvorište (200,25 m²) i stijenska masa – pokos (površine 417,46 m²), koji se vode u Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem Direkciji za gospodarenje zemljištem, citirani je zaključak potrebno izmijeniti na način da se za svaki dio nekretnine na adresi Franje Račkoga 40B utvrdi početna cijena u €/m², utvrđena po sudskom vještaku, te da se nakon izvršene prodaje nekretnine, dio kupoprodajne cijene koji se odnosi na rečeno dvorište i stijensku masu – pokos, uplati Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Direkciji za gospodarenje zemljištem. Osnovom navedenog predlaže se izmjena navedenog zaključka, kako slijedi:

ZAKLJUČAK

9. Mijenja se točka 1.b) Zaključka Gradonačelnika od 26.01. 2010. godine KLASA:023-01/10-04/3-18 URBROJ: 2170/01-10-30-10-46 na način da glasi:

"b) nekretnine u Rijeci, Franje Račkoga 40B i to:

- **poslovnog prostora s pripadajućim zemljištem ispod objekta sagrađenog na k.č. 153, z.k.ul. 1012, k.o. Trsat- Sušak, koji se sastoji od radionice sa skladištima, kancelarijom i WC-om, korisne površine 136,57 m², po početnoj cijeni od 409,84 €/m²**
 - **16/1000 dijela k.č. 152/1, z.k.ul. 1164, k.o. Trsat Sušak, u naravi dio poslovnog prostora u prizemlju zgrade korisne površine 18,57 m², koji se sastoji od radionice i kancelarije, po početnoj cijeni od 409,48 €/m²**
 - **dvorišta na k.č. 153, z.k.ul. 1012, k.o. Trsat – Sušak, površine 200,25 m² po početnoj cijeni 162,87 €/m²**
 - **dijela zemljište na k.č. 153, z.k.ul. 1012, k.o. Trsat Sušak - u naravi stijenska masa i pokos površine 417,46 m², po početnoj cijeni 2,05 €/m²**
- što je utvrđeno od strane ovlaštenog stalnog sudskog vještaka građevinske struke Jasminke Lilić iz Rijeke iz siječnja 2010. godine, uz obvezu ponuditelja da uplati jamčevinu u iznosu od 35.000,00 kn.**

Iznos kupoprodajne cijene za nekretninu iz alineje 1. i 2. ove točke, kupac uplaćuje Odjelu gradske uprave za komunalni sustav - Direkciji poslovnih objekata, a iznos kupoprodajne cijene za nekretnine iz alineje 3. i 4. ove točke, kupac uplaćuje Odjelu gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem – Direkciji za gospodarenje zemljištem."

10. Zaključkom Gradonačelnika od 20. travnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ:2170/01-15-00-10-22 odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom ASTRUM d.o.o., Rijeka, Braće Bačić 6, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnog prostora na adresi Tizianova 54a u sveukupnom iznosu glavnice od 9.516,36 kn u 8 mjesečnih obroka. Zakupniku su dana 17. svibnja ove godine dostavljeni Ugovori o nagodbi na potpisivanje, no iste unatoč požurnici nije vratio potpisane niti dostavio dvije bjanko zadužnice jednu na iznos do 5.000,00 kn a drugu na iznos do 10.000,00 kn ovjerene od javnog bilježnika kao sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine a što je bilo uvjet sklapanja Ugovora.

Na dostavljenu požurnicu očitovao se ističući da nije u mogućnosti podmiriti dospjelo dugovanje zbog objektivnih razloga (dugovanje na dan 01.07.2010. god. iznosi 13.125,16 kn – rujan 2009. god. do srpanj 2010. god.) stoga je citirani zaključak Gradonačelnika bespredmetan pa ga valja staviti van snage. Evidentno je da zakupnik odugovlači plaćanje ugovornih obveza, kao i postupak pokretanja ovršnog postupka radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza ugovora o zakupu. Protiv istoga valja pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine od 22. veljače 2010. god., kao i postupak prisilne naplate dugovanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 20. travnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ:2170/01-15-00-10-22 kojim je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom ASTRUM d.o.o., Rijeka, Braće Bačić 6, radi obročne isplate dospjele novčane tražbine na ime korištenja poslovnog prostora na adresi Tizianova 54a u sveukupnom iznosu glavnice od 9.516,36 kn u 8 mjesečnih obroka, budući zakupnik nije vratio potpisane Ugovore o nagodbi niti dostavio bjanko zadužnice jednu na iznos do 5.000,00 kn a drugu na iznos do 10.000,00 kn ovjerene od javnog bilježnika kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine što je uvjetovano citiranom zaključkom, te nije podmirio niti jednu dospjelu zakupninu, pa je isti bespredmetan.

Ovaj zaključak je konačan.

11. Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke KLASE: 023-01/10-04/1-17 URBROJ: 2170-01-10-30-10-12 od 12.01.2010. godine te Zaključkom KLASE: 023-01/10-04/1-17 URBROJ: 2170-01-10-30-10-26 od 21.01.2010. godine, kojim je ispravljen naprijed navedeni zaključak, trgovačkom društvu ŠKERO d.o.o., Rijeka, kao bivšem zakupniku poslovnog prostora na adresi Pavla Rittera Vitezovića 3/A, pov 51 m², odobren je povrat dijela uloženi sredstava u uređenje prostora u iznosu od 9.064,06 kn na ime zamjene fasadnih stijena, na način da se navedeni iznos kompenzira s dijelom duga zakupnine, te uz uvjet da preostali iznos dospjelog duga od 45.363,57 kn uvećan za zakonsku zateznu kamatu obračunatu na dan podnošenja zahtjeva za povrat ulaganja u visini od 891,17 kn, podmiri u 12 mjesečnih obroka (po 3.854,57 kn), najkasnije do 31.12.2010. godine, nakon čega će se provesti kompenzacija odobrenog iznosa.

Također valja napomenuti da je zaključkom Gradonačelnika od 23.03.2010. godine odbačen prigovor podnesen na navedene zaključke, jer je isti zaprimljen izvan propisanog roka od 15 dana od primitka prigovora. Međutim, na takvo postupanje prigovorila je odvjetnica Ana Sabljar dopisom od 16.04.2010. godine, ističući da zaključak nije dostavljen imenovanoj kao punomoćnici zakupnika, već samo zakupniku, pa je zatražila ponovnu dostavu zaključka imenovanoj kao punomoćniku stranke. Naime, citirane zaključke uz Ugovor o nagodbi osobno je preuzela Patricija Škerijanec u ime Škero d.o.o., dana 02.02.2010. godine. Protiv navedenih zaključaka podnesen je prigovor po odvjetnici Ani Sabljar, koji je zaprimljen 22.02.2010. godine odnosno izvan roka (krajnji rok za prigovor bio 17.02.2010. godine), pa je zaključkom Gradonačelnika isti odbačen. Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o nesporazumu koji je prouzročila stranka preuzimajući zaključke u namjeri bržeg rješenja predmeta, naknadno su citirani zaključci dostavljeni imenovanoj odvjetnici kao punomoćniku stranke.

Protiv navedenih zaključaka punomoćnik TD Škero d.o.o., Rijeka, odvjetnica Ana Sabljar iz Rijeke, Agatićeva 6/I, podnijela je prigovor u otvorenom roku. Ističe da je bivši zakupnik u adaptaciju poslovnog prostora uložio 97.295,00 kn, što je znatno više od odobrenog iznosa za povrat izvršenih ulaganja od 9.064,06 kn, te ističe da u zaključku nisu navedeni razlozi za odbijanje većeg dijela postavljenog zahtjeva za naknadu ulaganja. Ističe da prostor nije bio prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti trgovine tekstilnih proizvoda i kožne galanterije, te da je zapisnikom o primopredaji od 18.12.2001. godine, utvrđeno loše stanje fasade, stolarije i zidova na kojima je prisutna vlaga, nepostojanje plinske instalacije ni uređaja za zagrijavanje, da električna instalacija nije po tipizaciji HEP-a. Tvrdi da je zakupnik bio primoran izvršiti ulaganja koja se odnose na elektroinstalacije prostora kompletno s montažom postojećih rasvjetnih tijela (8.357,00 kn), dobavu i postavu klima uređaja (14.213,00 kn), izvedene gips kartonske radove (22.244,26 kn) te radove na izradi izloga i vrata (7.270,80 kn), za što je ishođena i potvrda Konzervatorskog odjela u Rijeci o usklađenosti radova s konzervatorskim smjernicama. Smatra da sukladno članku 164. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, zakupnik kao pošten posjednik ima pravo na naknadu nužnih i korisnih troškova. Ističe da zakupnik dužuje određeni iznos zakupnine koja nije plaćena neko vrijeme prije vraćanja poslovnog prostora Gradu, uz kamatu na navedeni nepodmireni iznos duga za predmetni prostor.

Predlaže da se prigovor uvaži, pobijani zaključci ukinu i po provedenom postupku donese nova odluka kojom će se zakupniku priznati ulaganja u punom iznosu.

Valja napomenuti da je zakupnik predmetni prostor izlicitirao na javnom natječaju u viđenom stanju te je potpisom Ugovora o zakupu prihvatio da će prostor urediti o vlastitom trošku bez obveze Grada za povrat uloženi sredstava.

Posebice valja napomenuti da je zakupnik potpisom Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora od 14.03.2002. godine, prihvatio obvezu da radove na preinaci poslovnog prostora izvodi o vlastitom trošku, te se kod povrata poslovnog prostora, prije ili po isteku ugovora o zakupu, odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove odnosno posloводства bez naloga.

Zapisnikom o primopredaji poslovnih prostorija od 18.12.2001. godine, utvrđeno je stanje prostora, kod preuzimanja u posjed, koje odgovara navodima iz prigovora. Zapisnikom je utvrđeno da u prostoru postoji elektroinstalacija, ali da mjerno mjesto nije po tipizaciji HEP-a. Već je početkom 2002. godine o trošku Grada, mjerno mjesto izvedeno prema tipizaciji HEP-a. Dakle, ne stoje navodi da je isto izveo bivši zakupnik. U poslovnom prostoru nije postojala plinska instalacija ni uređaj za zagrijavanje, kako navodi podnositelj prigovora.

No, bivši zakupnik nije vršio radove vezano za ugradnju navedenih uređaja, jer njemu kao ni ranijem zakupniku isto nije trebalo za obavljanje djelatnosti, pa je navedeno irelevantno za obradu predmeta.

Bivši je zakupnik, radove na preuređenju poslovnog prostora izveo uglavnom iz estetskog razloga uređenja prostora sukladno svojim potrebama za obavljanje djelatnosti trgovine, osim radova na zamjeni fasadnih stijena, koji su ocijenjeni kao nužni i korisni. Naime, bivši zakupnik je izveo novu elektroinstalaciju sa halogenom rasvjetom postavljenom u spuštenu strop, što se ne može smatrati nužnim troškom. Također, gips kartonski radovi uglavnom su izvedeni radi izrade profiliranog stropa sa uložinama za fluo rasvjetu i za izgradnju garderobnih kabina. Što se tiče klima jedinica valja napomenuti da ih zakupnik ugrađuje o svom trošku i po prestanku korištenja istu uklanja. Također valja napomenuti da ukupni iznos ulaganja ne iznosi 97.295,00 kn, kako tvrdi podnositelj prigovora, jer je zbrajanjem dostavljenih računa utvrđeno ulaganje od 77.017,50 kn (dva puta su zbrojeni gips kartonski radovi).

Iz navedenog je razvidno da izvedeni radovi, osim zamjene fasadnih stijena za koje je priznato ulaganje od 9.064,06 kn, nisu radovi koje bi Grad izveo prema Pravilniku o minimalnim tehničkim uvjetima uređenja slobodnih poslovnih prostora, radi privođenja istih utvrđenoj namjeni, već se radi o radovima koji su izvedeni radi estetskog poboljšanja izgleda prostora isključivo za potrebe bivšeg zakupnika prostora, dakle o radovima koji nisu bili ni nužni ni korisni pa bivši zakupnik ne ostvaruje pravo na povrat njegovih ulaganja.

Iz navedenih razloga prigovor nije osnovan.

Osnovom navedenog predlaže se odbijanje prigovora iz naprijed navedenih razloga. No obzirom da je Zaključkom od 21.01.2010. godine, utvrđeno da će se povrat odobrenog iznosa na ime uređenja poslovnog prostora od 9.064,06 kn, kompenzirati s dijelom dospjele tražbine Grada (54.427,63 kn), ali uz uvjet da preostali iznos duga od 46.254,74 kn, Škero d.o.o., podmiri u 12 mjesečnih obroka zaključno do 31.12.2010. godine, te da je od donošenja zaključka proteklo 6 mjeseci, predlaže se izmjena točke 1. citiranog zaključka, na način da se utvrdi obveza plaćanja navedenog iznosa od 46.254,74 najkasnije do 31.12.2010. godine, nakon čega će se provesti kompenzacija odobrenog iznosa odnosno u slučaju neplaćanja pokrenut će se ovršni postupak za naplatu potraživanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11.1. Odbija se prigovor TD ŠKERO d.o.o., Rijeka, podnesen po punomoćnici odvjetnici Ani Sabljar iz Rijeke, Agatićeva 6/I, protiv Zaključka Gradonačelnika Grada Rijeke KLASE: 023-05/10-04/1-17 URBROJ: 2170-01-10-30-10-12 od 13.01.2010. godine te Zaključka Gradonačelnika Grada Rijeke KLASE: 023-05/10-04/1-17 URBROJ: 2170-01-10-30-10-26 od 21.01.2010. godine, jer nisu utvrđene nove činjenice i dokazi koji bi utjecali na izmjenu donesenih zaključaka odnosno zbog činjenice da je ŠKERO d.o.o., Rijeka, predmetni prostor izlicitirao na javnom natječaju u viđenom stanju, da je potpisom Ugovora o zakupu i Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora prihvatio da će prostor urediti o vlastitom trošku bez obveze Grada za povrat uloženi sredstava, odnosno budući se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, kod povrata poslovnog prostora, prije ili po isteku ugovora o zakupu, te budući je utvrđeno da od izvedenih radova na uređenju prostora, samo radovi zamjene fasadnih stijena predstavljaju nužne i korisne troškove za koje je odobren povrat ulaganja (9.064,06 kn).

11.2. Mijenja se točka 1. Zaključka Gradonačelnika Grada Rijeke KLASE: 023-05/10-04/1-17 URBROJ: 2170-01-10-30-10-26 od 21.01.2010. godine na način da glasi:

"1. Odobrava se trgovačkom društvu ŠKERO d.o.o. iz Rijeke, Balde Fućka 21, bivšem zakupniku poslovnog prostora na adresi Pavla Rittera Vitezovića 3/A (pov. 51 m²), povrat dijela uloženi sredstava u uređenje predmetnog poslovnog prostora (zamjena fasadnih stijena), u ukupnom iznosu od 9.064,06 kn, na način da se navedeni iznos kompenzira s dijelom duga zakupnine, sve uz uvjet da preostali iznos dospjelog duga u visini od 45.363,57 kn uvećan za zakonsku zateznu kamatu obračunatu na dan podnošenja zahtjeva u visini od 891,17 kn, podmiri najkasnije do 31.12.2010. godine, nakon čega će se provesti kompenzacija odobrenog iznosa odnosno u slučaju neplaćanja istog, pokrenuti ovršni postupak za naplatu duga."

Ovaj je zaključak konačan.

12. GABRIELE ROGIĆ iz Rijeke, Žabica 2, zakupnik poslovnog prostora u Rijeci, Žabica 2, površine 6 m², namijenjenog za obavljanje trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, obratila se zahtjevom za promjenu djelatnosti predmetnog prostora. Ističe da se navedena djelatnost ne može obavljati u prostoru manjem od 12 m², sukladno Pravilniku o minimalnim tehničkim i drugim uvjetima koji se odnose na prodajne objekte, opremu, sredstva u prodajnim objektima i uvjetima za prodaju robe izvan prodavaonica (Narodne novine broj 66/09). Osnovom navedenog predlaže da se odobri izmjena djelatnosti u prodaju konfekcioniranog sladoleda – kiosk, a za koju je trgovački obrt i registriran te za koju djelatnost prostora udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima iz rečenog Pravilnika. Zakupnik također predlaže pomak roka početka obavljanja djelatnosti, jer će djelatnost u prostoru moći obavljati nakon što nadležno tijelo donese rješenje o udovoljavanju minimalnih tehničkih uvjeta. Valja napomenuti da je za predmetni prostor bila oglašena djelatnost trgovine, te je zakupnik na licitaciji provedenoj 04.02.2010. godine, odredio da će u prostoru obavljati djelatnost trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima. Dana 15.02.2010. godine, sklopljen je Ugovor o zakupu, uz ugovorenu zakupninu od 16,41 €/m² (720,00 kn mjesečno), te je ugovoren početak plaćanja zakupnine s 01.04.2010. godine te početak obavljanja djelatnosti s 01.05.2010. godine. Također valja napomenuti sa se u konkretnom slučaju radi o prostoru koji predstavlja kiosk u ulaznom prostoru zgrade na adresi Žabica 2. No, zakupnik je tek 26.05.2010. godine, nadležnom tijelu podnio zahtjev za ishodaenje minimalnih tehničkih uvjeta te mu je priopćeno da rješenje neće biti izdano jer prostor ne udovoljava uvjetima iz cit. Pravilnika.

Provjerom kod nadležnog tijela utvrđeno je se zahtjevu zakupnika ne može udovoljiti jer se radi o djelatnosti trgovine pretežito hranom u nespecijaliziranim prodavaonicama, kada prodajna površina mora biti najmanje 12 m². No, ukoliko se promjeni djelatnost rješenje će zakupniku biti izdano (prodaja konfekcioniranog sladoleda – kiosk), jer se prodaja hrane može obavljati i u prostorima najmanje površine od 6m², ali samo kada se radi o prodaji hrane u originalnom pakovanju (jer u prostoru nije potreban odgovarajući dovod tople i hladne vode i praonik za ruke). Također valja napomenuti da je Odjel gradske uprave za poduzetništvo suglasan s navedenom izmjenom djelatnosti. Slijedom navedenog predlaže se usvajanje zahtjeva za izmjenu ugovorene djelatnosti i za pomak roka početka obavljanja djelatnosti, iako za potonje ne postoje opravdani razlozi. Naime zakupnik je djelatnost trebao započeti obavljati 01. svibnja ove godine, a kako je navedeno zahtjev za utvrđivanje minimalnih tehničkih uvjeta podnio je tek koncem svibnja. No, obzirom da se zakupnina prostora plaća iz jamčevine, te budući će nadležno tijelo izdati rješenje o udovoljavanju minimalnih tehničkih uvjeta ukoliko ugovorena djelatnost bude prodaja konfekcioniranog sladoleda - kiosk, predložimo usvajanje i zahtjeva i za pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01.05.2010. godine na 15.07.2010. godine.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

12.1. Prihvaća se zahtjev zakupnika GABRIELE ROGIĆ iz Rijeke, Žabica 2, da se za poslovni prostor u Rijeci, Žabica 2, površine 6 m²,:

- izmijeni ugovorena djelatnost sa trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima na djelatnost prodaje konfekcioniranog sladoleda – kiosk

- odobri pomak roka početka djelatnosti sa 01.05.2010. godine na 15.07.2010. godine,

budući je isto uvjet za izdavanje rješenja o udovoljavanju minimalnih tehničkih uvjeta za predmetni poslovni prostor sukladno Pravilniku o minimalnim tehničkim i drugim uvjetima koji se odnose na prodajne objekte, opremu, sredstva u prodajnim objektima i uvjetima za prodaju robe izvan prodavaonica (Narodne novine broj 66/09).

12.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 12.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu.

PRAVNI POUK

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

13. Vrdoljak d.o.o., A.G.Matoša 7 iz Rijeke, u mjesecu svibnju ove godine obratio se zahtjevom za povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora ukupne površine 267 m², na adresi Lužine 1. Predmetni poslovni prostor zakupnik je uzeo u viđenom stanju još u listopadu 1996. godine. Nakon isteka 10-godišnjeg roka zakupa, isti je obnovio ugovor u listopadu 2006. godine. Prostor je koristio za obavljanje djelatnosti proizvodnje i obrade predmeta od stakla te prodaje na malo i veliko proizvoda od stakla, zaključno do 01. lipnja 2010. godine kada je isti vratio Gradu u posjed. Mjesečna zakupnina za predmetni prostor iznosila je 9.284 kn (4,68 €/m²).

U zahtjevu navodi da je tijekom dugogodišnjeg korištenja u predmetni prostor neprestano ulagao financijska sredstva te stoga smatra da bi mu trebalo refundirati sredstva u ukupnom iznosu od 79.458,87 kn na način da se ista kompenziraju s dugom s osnova korištenja predmetnog prostora. Na dan 30. lipnja 2010. godine dospjeli dug zakupnine za predmetni prostor iznosi 65.544,92 kn (08/2009-05/2010) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja će biti obračunata s danom plaćanja, a dug dospjele kamate 2.617,87 kn. U svibnju ove godine, nakon što Vrdoljak d.o.o., nije izvršio plaćanje duga temeljem Ugovora o obročnoj isplati, za isto je pokrenut postupak prisilne naplate dugovanja.

Iz priložene dokumentacije evidentno je da se iznos koji bivši zakupnik potražuje, odnosi na izvedbu gips kartonskih pregrada sa vratima, izradu spuštenog stropa, ugradnju vitrine za izlaganje robe sa staklenim vratima, ugradnju aluminijskog prozora, elektroinstalaterske radove te na izvedbu niskonaponskog priključka u prostoru.

Napominjemo da je zakupnik prije izvođenja radova, u studenom 1996. godine, ishoduovao suglasnost za preinaku predmetnog poslovnog prostora, a potpisom Ugovora o suglasnosti prihvatio je da će sve radove izvesti o vlastitom trošku.

Isto tako valja napomenuti da je 1997. godine zakupnik sklopio s Gradom i Ugovor o sufinanciranju izvođenja niskonaponskog priključka u predmetnom poslovnom prostoru, temeljem kojeg su se ugovorne strane suglasile da će zajednički sudjelovati (svaka strana 50%) u financiranju navedenih radova (ukupna investicija iznosila je 88.365,74 kn).

Stoji činjenica da je sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora Grada Rijeke, Grad u obvezi osigurati zakupniku priključak i mjerno mjesto, no zakupnik je potpisom Ugovora o sufinanciranju prihvatio da će snositi 50% navedenih troškova.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, ne može se udovoljiti zahtjevu, tim više što zahtjev nije u skladu s odredbama Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora Grada Rijeke (Službene novine 7/97) kojim se povrat uloženi sredstava može odobriti samo za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, uz uvjet da je ugovorna zakupnina deseterostruko veća od početne zakupnine u IV zoni, što u ovom slučaju nije (početna zakupnina za taj prostor iznosi 1,74 €/m²).

Slijedom svega navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

13. NE PRIHVACA SE zahtjev tvrtke VRDOLJAK d.o.o. iz Rijeke, A. G. Matoša 7, za povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Lužine 1, površine 267 m², u iznosu od 79.458,87 kn, budući je zahtjev suprotan odredbama Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora Grada Rijeke (Službene novine 7/97), kojim se povrat uloženi sredstava može odobriti samo za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, uz uvjet da je ugovorena zakupnina deseterostruko veća od početne zakupnine u IV zoni, što u konkretnom slučaju nije; te zbog činjenice da je zakupnik prostor preuzeo u viđenom stanju, a potpisom Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora te potpisom Ugovora o sufinanciranju izvođenja niskonaponskog priključka zakupnik se suglasio da će prostor urediti o vlastitom trošku odnosno da će snositi 50% troškova izvedbe novog priključka.

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.

14. Tijekom prvog polugodišta 2010. godine, zbog nemogućnosti korištenja poslovnih prostora u zakupu, a radi izvođenja radova u istima od strane Grada Rijeke, oslobođeni su od plaćanja zakupnine slijedeći zakupnici:

1. Ristov Atanas za poslovni prostor Cambierieva 2A
2. Jovanović Alma za poslovni prostor Tizianova 36A

U prijedlogu zaključka daje se informacija o iznosima zakupnine za koju su zakupnici oslobođeni od plaćanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

14. Prihvaća se informacija o oslobađanju plaćanja zakupnine u razdoblju od 01. siječnja do 30. lipnja 2010. godine kako slijedi:

R. br.	Zakupnik	Adresa poslovnog prostora	m ²	Razdoblje oslobađanja	Iznos oslobađanja u kn	Razlog
1	2	3	4	5	6	7
1.	Ristov Atanas	Cambierieva 2A	12 (dio prostora od 24 m ²)	30.03.- 12.04.2010.	310,72	sanacija vertikalne odvođa te uređenje zidova sanitarnog čvora
2.	Jovanović Alma	Tizianova 36A	52	26.03.- 30.04.2010.	831,64	sanacija posljedica od izljeva kanalizacije u poslovnom prostoru
UKUPNO					1.142,36	

15. Zakupnik EX PROFESSO d.o.o. iz Rijeke, Rastočine 3, obratio se koncem mjeseca lipnja ove godine zahtjevom za umanjene mjesečne iznose zakupnine u vrijeme izvođenja radova na rekonstrukciji Zvonimirove ulice.

Predmetni zakupnik koristi poslovni prostor na adresi Zvonimirova 24A (pov. 63 m²), za obavljanje djelatnosti njege i održavanja kućnih ljubimaca te trgovine hranom za kućne ljubimce, od konca 2006. godine, uz mjesečnu zakupninu od 1.514,00 kn. Zakupnik uredno podmiruje svoje obveze.

Zahtjev za umanjene mjesečne zakupnine u vrijeme izvođenja predmetnih radova obrazlaže činjenicom da mu spomenuti radovi otežavaju poslovanje zbog nemogućnosti prilaza automobilom, a što se odrazilo na pad prometa u prostoru.

Očevidom na licu mjesta, utvrđeno je da su u tijeku intenzivni radovi na rekonstrukciji Zvonimirove ulice, u dužini od 800 m počevši od raskrižja sa ulicom Mirka Čurbega u smjeru grada, u vremenskom razdoblju od 01.06.2010 – 30.04.2011. godine, a koji će se izvoditi u IV fazi.

U I. fazi koja će trajati od 01.06.2010 – 20.08.2010. godine, obuhvaćeni su radovi na rekonstrukciji sjevernog dijela Zvonimirove ulice s prelaganjem postojećih instalacija (plin, voda, telefon, VN mreža, NN mreža i dr.). U ovoj fazi onemogućeno je skretanje u ulice I. M. Ronjgova i Vinka Benca, kao i izlaz iz istih na Zvonimirovu ulicu. Ujedno je onemogućeno korištenje parkirališta ispred stambenih zgrada na sjevernom dijelu iznad Zvonimirove ulice.

Iz naprijed navedenog razvidno je da je zakupniku onemogućen kolno pješački pristup iz Zvonimirove ulice, a jedini mogući pješački pristup ima iz Krčke ulice.

Slijedom navedenog predlažemo da se udovolji zahtjevu zakupnika na način da mu se odobri umanjene mjesečne iznose zakupnine za 50% u razdoblju od 01.06.2010. – 20.08.2010. godine (ukupni iznos cca 2.000 kn).

Slijedom svega naprijed iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

15.ODOBRAVA SE zakupniku EX PROFESSO d.o.o. iz Rijeke, Rastočine 3, umanjeње mješečnog iznosa zakupnine za poslovni prostor na adresi Zvonimirova 24/A, za 50%, u razdoblju od 01.06.2010. godine zaključno do 20.08.2010. godine, zbog otežanog obavljanja ugovorene djelatnosti u vrijeme odvijanja intenzivnih radova na rekonstrukciji Zvonimirove ulice.

PRAVNI POUK

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