



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-40
Rijeka, 24.09.2010.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILI:
Mladenka Amančić
Marina Superina
Edo Damjanović
Loretta Sošić
Aleksandra Jurić Židanik**

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. MERCURIUS d.o.o. iz Rijeke, Matačićeva 7 A zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Verdieva 7 a, površine 68 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja pića, temeljem Ugovora o zakupu 7177/02-03 od 27.05.2008. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 30,15 € po m², odnosno 13.400,00kn mjesečno.

Zakupnik se obratio zahtjevom za otpisom zakonskih zatezних kamata po kamatnom obračunu broj 1000300337 u iznosu od 670,56 kn te navodi da su iste posljedica otežanog poslovanja, drastičnog smanjenja prometa i priliva novca. Također zahtjeva pomak valuta plaćanje za račune zakupnine sa petog na deseti u tekućem mjesecu .

Zatezne kamate obračunavaju se sukladno čl 29 st.1 Zakona o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i čl. 5 Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima) pa stoga nema pravne osnove za otpis istih.

Člankom 5 Ugovora o zakupu određen je i datum dospjeća za pojedine račune zakupnine prema kojem se zakupnina plaća unaprijed i to do 5-og u mjesecu za koji se plaća (isto vrijedi za sve zakupnike) što se također ne može mijenjati.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika MERCURIUS d.o.o. iz Rijeke, Matačićeva 7 A radi pomaka valute plaćanja za račune zakupnine sa petog na deseti u tekućem mjesecu, kao ni za otpis zakonskih zatezних kamata po obračunu br. 1000300337 u iznosu od 670,56 kn, obračunatih na zakašnjelo plaćanje zakupnine za poslovni prostor na adresi Verdieva 7A, budući su zahtjevi suprotni čl.29 st.1 Zakonu o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i članku 5. Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima), a temeljem kojih Grad Rijeka vrši fakturiranje zakupnine i obračun zakonskih zatezних kamata

PRAVNI POUK:

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

2. RAI RIJEČKI AKUSTIČKI INŽENJERING d.o.o. iz Rijeke, Nikole Cara 1, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Lužine 1/5, površine 765 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti skladišno-proizvodnog pogona temeljem Ugovora o zakupu 7308/02-03 od 16.07.2008. godine, Dodataka ugovoru br. 7308/A od 31.12.2008. godine kao i br. 7308/B od 14.05.2010. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,44 € po m², odnosno 6.400,00 kn mjesečno. Isti se obratio zahtjevom za otpisom zakonskih zatezних kamata u cijelosti te navodi da su zbog opće recesije i pada prometa u nekoliko navrata zakasnili sa plaćanjem računa zakupnine što je rezultiralo obračunavanjem zatezних kamata koje za njih predstavljaju teret.

Uvidom u poslovne knjige utvrđeno je da zakupnik ukupno duguje 7.342,26 kn na ime zakonskih zatezних kamate sa dospjećem od siječnja 2009. godine do travnja 2010. godine (ukupno pet obračuna kamata), budući da račune za zakupninu podmiruju u zakašnjenju od 15 do 90 dana od njihovog dospjeća.

Zatezne kamate obračunavaju se sukladno čl 29 st.1 Zakona o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i čl. 5 Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima) pa stoga nema pravne osnove za otpis istih.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika RAI RIJEČKI AKUSTIČKI INŽENJERING d.o.o. iz Rijeke, Nikole Cara 1, za otpis zakonskih zatezних kamata u iznosu od 7.342,26 kn, obračunatih na zakašnjelo plaćanje zakupnine za poslovni prostor na adresi Lužine 1/5 budući je isti suprotan čl 29 st 1 Zakonu o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i članku 5. Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima), a temeljem kojih Grad Rijeka vrši obračun istih.

PRAVNI POUK

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

3. MARŠIĆ MARKO iz Kostrene - Paveki, Šojska 27 H, zakupnik je poslovnih prostora u Rijeci na adresi Brajda 2 A, površine 91 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti trgovine na malo, temeljem Ugovora o zakupu 6448/02-03 od 09.06.2006. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 11,48 € po m², odnosno 6.850,00 kn mjesečno, kao i poslovnog prostora na adresi Bačvarska 3, površine 124 m², temeljem Ugovora o zakupu br.7672/02-03 od 09.03.2010. godine uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 32,36 € po m², odnosno 26.300,00 kn mjesečno, a koristi ga za istu djelatnost.

Zakupnik se obratio zahtjevom za otpisom zakonskih zatezних kamata po kamatnom obračunu br. 1000300815 sa dospijecom 16.07.2010. godine u iznosu od 718,01 kn, te navodi da zbog teške situacije u likvidnosti nije u mogućnosti platiti račune za zakupninu u roku dospijeca. Navodi da svoju obvezu uspije izvršiti u toku tekućeg mjeseca što rezultira obračunavanjem zakonskih zatezних kamata (budući je rok dospijeca 5. u mjesecu) koje mu predstavljaju dodatan teret u poslovanju stoga traži oprost za iste kao i produljenje roka dospijeca do kraja tekućeg mjeseca.

Zatezne kamate obračunavaju se sukladno čl 29 st.1 Zakona o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i čl. 5 Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima) pa stoga nema pravne osnove za otpis istih.

Člankom 5 Ugovora o zakupu određen je datum dospijeca za pojedine račune zakupnine prema kojem se zakupnina plaća unaprijed i to do 5-og u mjesecu za koji se fakturira (isto vrijedi za sve zakupnike) pa nema pravne osnove za produljenje roka dospijeca.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika MARŠIĆ MARKA iz Kostrene - Paveki, Šojska 27 H za produljenjem dospijeca plaćanja za račune zakupnine do kraja tekućeg mjeseca, kao ni za otpis zakonskih zatezних kamata po obračunu br.1000300815 u iznosu od 718,01 kn, obračunatih na zakašnjelo plaćanje zakupnine za poslovne prostore na adresama Brajda 2 A i Bačvarska 3, budući su zahtjevi suprotni čl. 29 st 1 Zakonu o obveznim odnosima (Dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze duguje, pored glavnice, i zatezne kamate) i članku 5. Ugovora o zakupu (Zakupodavac će naplaćivati od zakupnika na dospjele, a neplaćene iznose zakupnine ili naknade zakupnine zateznu kamatu obračunatu po pozitivnim propisima), a temeljem kojih Grad Rijeka vrši fakturiranje računa za zakupninu i obračun zakonskih zatezних kamata .

PRAVNI POUK

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

4. JOSIPA FRUK iz Rijeke, Pelinova gora 7, obratila se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz ugovora o zakupu SMILJE ŠKILJIĆ iz Rijeke, Pelinova gora 7, zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi STANKA FRANKOVIĆA 9, površine 85 m², namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost – vrste caffe bar, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,06 €/m², odnosno 2.500,00 kuna mjesečno (Ugovor o zakupu broj 7692/02-03 od 28.04.2010. godine.

Podnositelj zahtjeva je kćer zakupnika, koja se obraća navedenim zahtjevom radi nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti, obzirom da je majka SMILJA ŠIKIĆ u mirovini temeljem Rješenja HZMO-a, Područne službe u Rijeci, KLASA: UP/I-140-02/10-01/03087125795, UR.BROJ: 341-14-05/3-10-019159 od 23.08.2010. godine.

U prilogu zahtjeva dostavlja presliku rješenja o mirovini, osobne iskaznice, izvadak iz matične knjige rođenih i obrtnicu iz koje je razvidno da je bila u zajedničkom obrtu sa majkom te je registrirana za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Postavljeni zahtjev je u suglasju s odredbom članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 29/09 i 48/09), kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze bračnom drugu ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostavi pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost, i u suglasju s odredbom članka 18. citirane Odluke, jer je Gradu u cijelosti podmirena zakupnina predmetnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se JOSIPI FRUK iz Rijeke, Pelinova gora 7, stupanje u prava i obveze SMILJE ŠKILJIĆ iz Rijeke, Pelinova gora 7 (majke) kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi STANKA FRANKOVIĆA 9, površine 85 m², iz Ugovora o zakupu broj 7692/02-03 od 28.04.2010. godine, namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost – vrste caffe bar počevši od 01. listopada 2010. god., sve sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), kojom je dozvoljeno stupanje u prava i obveze djeci ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, te će se u prostoru obavljati ugovorena djelatnost.

4.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da shodno točki 4.1. ovog zaključka, sa JOSIPOM FRUK iz Rijeke, Pelinova gora 7, sačini Dodatak Ugovora o zakupu uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

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. Siniša Vojvodić iz Rijeke, Adamićeva 4, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Ivana Dežmana 2/B, površine 177 m², koji koristi za obrazovnu djelatnost (tečajevi joge) temeljem Ugovora o zakupu br. 5485/02-03 od 30. listopada 2000. godine, uz mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.700,00 kn. Budući da zakupniku ističe Ugovor o zakupu dana 30. listopada 2010. godine, a da nema obrtnicu koja 2000. godine nije bila uvjet za zasnivanje zakupnog odnosa, a koja je sada uvjet za produženje ugovora o zakupu, odnosno za zasnivanje zakupnog odnosa zakupnik ne može obnoviti ugovor o zakupu.

U navedenom prostoru djeluje udruga Centar za podučavanje joge „SARASVATI“ koje je osnivač zakupnik te traži da se za navedeni poslovni prostor objavi natječaj s namjenom za djelatnost članskih organizacija za podučavanje joge s pravom prvenstva da na licitaciji korisnik prostora prihvati najveći ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m².

Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti uz obvezu da zakupnik dostavi Gradu Rijeci, Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed predmetnog prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor na adresi u Rijeci , Ivana Dežmana 2/B, površine 177 m2 za djelatnost članskih organizacija za podučavanje joge, sve uz uvjet da zakupnik dostavi Gradu Rijeci, Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, za slučaj da Centar za podučavanje joge "SARASVATI" iz Rijeke, ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed predmetnog prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

5.2. Odobrava se zakupniku Siniši Vojvodiću iz Rijeke, Adamićeva 4, da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog zaključka te obavlja ugovorenu djelatnost, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog uz uvjet da za predmetni prostor uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja istog, zaključno sa danom provođenja licitacije, budući da za isto postoje opravdani razlozi.

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. Trgovačko društvo FOKUS MEDICAL d.o.o., iz Zagreba, Sesvete, Rimski put 31/b, obratilo se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz Ugovora o zakupu dosadašnjeg zakupnika trgovačkog društva MELISSA d.o.o., Rijeka, Adamićeva 1, koji koristi poslovni prostor u Rijeci, na adresi ADAMIĆEVA 1, u prizemlju, pov. 92 m2, za djelatnost trgovine na malo medicinskim pripravcima i ortopedskim pomagalicama u specijaliziranim prodavaonicama, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 16,08 €/m2 odnosno 10.759,00 kuna mjesečno, temeljem Ugovora o zakupu broj 7529/02-03 od 02. srpnja 2009. god. Podnositelj zahtjeva navodi da su izvršene statusne promjene na način da je trgovačko društvo MELISSA d.o.o. Rijeka, pripojeno trg. društvu FOKUS MEDICAL d.o.o., Zagreb, Sesvete, temeljem Ugovora o pripajanju od 12. ožujka 2010. god., i odluke društva preuzimatelja o davanju suglasnosti na isti koje nisu pobijane. Uz zahtjev je dostavljeno rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 14. travnja 2010. god., posl. broj Tt-10/3193/3 kojim je upisano pripajanje društva Melissa d.o.o., društvu Fokus Medical d.o.o., i rješenje Trgovačkog suda u Rijeci od 07. rujna 2010. god., posl. broj Tt-10/548-4 kojim je izvršeno brisanje društva Melissa d.o.o., iz sudskog registra sa danom 07. rujna 2010. god., slijedom čega je preuzeto društvo prestalo postojati kao samostalna pravna osoba.

Postavljenom zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika može se udovoljiti, budući je u suglasju sa odredbom članka 16. stavak 1. točke 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) te s odredbom članka 18. citirane Odluke. Uvidom u poslovne evidencije Grada Rijeke, utvrđeno je da zakupnik nema evidentirano dugovanje na ime zakupnine, komunalne i vodne naknade te spomeničke rente. Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Odobrava se trgovačkom društvu FOKUS MEDICAL d.o.o., Sesvete, Rimski put 31/b, stupanje u prava i obveze trgovačkog društva MELISSA d.o.o., Rijeka, Adamićeva 1, kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ADAMIĆEVA 1, pov. 92 m2, iz Ugovora o zakupu broj 7529/02-03 od 02. srpnja 2009. god., namijenjen za djelatnost trgovine na malo medicinskim pripravcima i ortopedskim pomagalicama u specijaliziranim prodavaonicama, počevši od 01. listopada 2010. god., sve sukladno odredbi članka 16. stavak 1. točka 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09) te odredbi članka 18. citirane Odluke.

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa trgovačkim društvom FOKUS MEDICAL d.o.o., Sesvete, Rimski put 31/b, sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7529/A sukladno točki 6.1. ovog zaključka, uz uvjet da isti bude solemniziran od strane javnog bilježnika.

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.

7. VLADIMIR ČEKADA iz Rijeke, Gundulićeva 1, zakupnik je poslovnog prostora na adresi MILUTINA BARAČA 20/A, površine 32 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6729/02-03 od 24. siječnja 2008. god., kojeg koristi za djelatnost trgovine na malo pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, uz mjesečnu zakupninu od 789,00 kn.

Budući zakupnik više nije zainteresiran za korištenje prostora, već ističe je za zakup zainteresirana druga pravna osoba koja je u slučaju da izlicitira prostor voljna od zakupnika otkupiti inventar i opremu, obraća se zahtjevom da se za predmetni prostor raspiše javni natječaj za davanje u zakup istog za ugovorenu djelatnost. Naime, zahtjev obrazlaže činjenicom da je trgovačko društvo Radnik d.o.o. Opatija, zainteresirano za zakup prostora na adresi Milutina Barača za djelatnost trgovine a sve zbog potrebe građana na predmetnoj lokaciji za trgovinom živežnih namirnica, te bi u slučaju da izlicitira prostor preuzelo inventar i opremu zakupnika. Slijedom navedenog traži da mu se za vrijeme trajanja natječaja dozvoli da ostane u prostoru radi obavljanja ugovorene djelatnosti jer bi u protivnom zatvaranje trgovine uzrokovalo poteškoće u ponovnom privlačenju kupaca.

Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti uz obvezu da zakupnik dostavi Gradu Rijeci, Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje predmetni prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed predmetnog prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći. Valja napomenuti da se za navedeni prostor uredno podmiruje zakupnina (evidentirano dugovanje za rujun 2010. god. - 1.146,70 kn) te ostali troškovi s osnova korištenja istog.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor na adresi u Rijeci; - MILUTINA BARAČA 20/A, pov. 32 m², za djelatnost trgovine na malo pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, sve uz uvjet da zakupnik dostavi Gradu Rijeci, Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed predmetnog prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

7.2. Odobrava se zakupniku Čekada Vladimiru da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu poslovnog prostora na adresi Milutina Barača 20/A te obavlja ugovorenu djelatnost, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog uz uvjet da za predmetni prostor uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja istih, zaključno sa danom provođenja licitacije, budući da za isto postoje opravdani razlozi.

PRAVNI POUK

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

8. RAUL DUVANČIĆ iz Rijeke, Petra Jurčića 5, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi JANEZA TRDINE 3, na prvom katu, površine 42 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7463/02-03 od 12. veljače 2009.g., namijenjen za djelatnost frizerskog salona, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2.467,00 kuna (7,90 €/m²). Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje dijela poslovnog prostora pov. 9 m² (u naravi jedna prostorija) u podzakup BILJANI TEŽAK iz Kastva, Jurjeniči 95, za obavljanje djelatnosti kozmetičkog salona. Zahtjev obrazlaže činjenicom da bi zbog poteškoća u poslovanju te izrazito smanjenog priliva sredstava na navedeni način lakše poslovao i time omogućio egzistenciju svojim djelatnicima. Valja napomenuti da zakupnik nema evidentirano dugovanje s osnova korištenja prostora te da je dugogodišnji zakupnik predmetnog prostora.

Obzirom na situaciju u gospodarstvu i težinu podmirivanja obveza te činjenicu da se radi o urednom i dugogodišnjem zakupniku predmetnog prostora, predlažemo 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), pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu budući je zahtjev opravdan.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. Odobrava se zakupniku DUVANČIĆ RAULU iz Rijeke, Petra Jurčića 5, jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi JANEZA TRDINE 3/I (9m² – u naravi jedna prostorija) BILJANI TEŽAK iz Kastva, Jurjeniči 95, za obavljanje djelatnosti kozmetičkog salona, 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), pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu počevši od 01. listopada 2010. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

8.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 8.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7463/A.

8.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 8.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik BILJANA TEŽAK iz Kastva, Jurjeniči 95, 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 7463/02-03- od 12. veljače 2009.god., te Dodataka ugovora o zakupu označenog u točki 8. 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.

9. Zakupnik DIVER SPORT CENTAR d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, u mjesecu srpnju ove godine ponovno se obratio zahtjevom za umanjene mjesečnog iznosa zakupnine u vrijeme izvođenja radova na izgradnji nove pristupne ceste u sklopu radova na državnoj cesti D-404 (u neposrednoj blizini tunela Pećine).

Naime, predmetnom zakupniku je Zaključkom Gradonačelnika od KLASA:023-01/10-04/39-26, URBROJ: 2170/01-15-00-10-26 od 20. travnja 2010. godine, odobreno umanjene mjesečnog iznosa zakupnine za 50% u razdoblju od 01. siječnja 2010. godine do 30. travnja 2010. godine u ukupnom iznosu od 9.233,56 kn radi odvijanja intenzivnih radova na izgradnji nove pristupne ceste, u neposrednoj blizini prostora.

U obrazloženju zahtjeva zakupnik navodi kako radovi nisu bili okončani do 30. travnja te stoga traži umanjene i za naredno razdoblje, od 01. svibnja zaključno do okončanja radova. Naime, isti navodi kako je do objekta i tada bio onemogućen kolni i pješački prilaz, da su za loših vremenskih uvjeta blato i prašina bili nesnošljivi, kao i buka od radnih strojeva, a što je sve skupa negativno utjecalo na njihovo poslovanje.

Napominjemo da je radi istinitosti navoda zakupnika, zatraženo očitovanje Direkcije plana, razvoja i gradnje, u kojem stoji navedeno da su do konca mjeseca travnja grubi radovi na izgradnji prilazne ceste bili završeni, da je već u ožujku cesta bila formirana u obliku tampona (nedostajao je samo asfalt i ograda), a pješački pristup do objekta preko stepenica bio je izgrađen i u funkciji. Napominjemo da je asfaltiranje ceste izvršeno početkom mjeseca kolovoza.

Slijedom svega naprijed navedenog, a budući se ugovorena djelatnost u prostoru mogla nesmetano obavljati, smatramo da nema osnova da se udovolji zahtjevu zakupnika te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9. NE PRIHVATA se zahtjev DIVER SPORT CENTER iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 28, za umanjenje mjesečnog iznosa zakupnine za poslovne prostore na navedenoj adresi, za razdoblje od 01. svibnja 2010. godine do okončanja radova na izgradnji nove pristupne ceste u sklopu radova na državnoj cesti D-404, budući su grubi radovi do navedenog roka već bili završeni, pješački pristup do objekta preko stepenica bio je izgrađen i u funkciji, slijedom čega se ugovorena djelatnost u prostoru mogla nesmetano obavljati.

PRAVNI POUK

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

10. Sanitetska kuća Apollonia d.o.o., Split, zakupnik poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Fiorello la Guardia 14/A, površine 104 m², namjenjenog djelatnosti trgovine ergonomskih i ortopedskih proizvoda, temeljem Ugovora o zakupu broj 7650/02-03 od 15.02.2010. godine, obratila se zahtjevom za davanje prostora podzakup za korist TD ASSISTA d.o.o., Omišalj. Ističe da je navedeno društvo, registrirano za djelatnost trgovine ergonomskih i ortopedskih proizvoda, koja se obavlja u poslovnom prostoru, te da je jedini član – osnivač i direktor zakupnika i TD Assista d.o.o., ista osoba (dr. Nada Jurinčić). Također ističe da se odobrenje podzakupa traži u svrhu racionalizacije troškova poslovanja, obzirom da je maloprodajna djelatnost organizirana isključivo putem TD Assista d.o.o., Omišalj.

Obzirom na stanje u gospodarstvu te međusobnu poslovnu i organizacijsku povezanost tvrtke zakupnika i TD ASSISTA d.o.o., Omišalj, predlažemo prihvaćanje zahtjeva zakupnika pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu, a sukladno članku 17. stavku 1. postavku 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) jer se radi o opravdanom zahtjevu. Pregledom poslovnih evidencija utvrđeno je da se radi o urednom zakupniku koji ispunjava ugovorne obveze prema Gradu.

Davanje poslovnog prostora u podzakup, može se odobriti samo jednokratno (članak 17. stavak 2. citirane Odluke), počevši od 01.10.2010. godine, uz uvjet da TD ASSISTA d.o.o., Omišalj, 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 7650/02-03 od 15.02.2010. godine, ako isti to ne učini.

Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu SANITETSKA KUĆA APOLLONIA d.o.o., Split, Ulica Fra Bone Razmilovića 14/A, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Fiorello la Guardia 14/A, u prizemlju, u površini od 104 m², trgovačkom društvu ASSISTA d.o.o., OMIŠALJ, VELI KIJEK 13, radi obavljanja djelatnosti TRGOVINE ERGONOMSKIH I ORTOPEDSKIH PROIZVODA, pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu, sve sukladno odredbi članka 17. stavka 1. podstavka 6. i stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), jer se radi o opravdanom zahtjevu počevši od 01.10.2010. godine.

10.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da shodno točki 10.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7650/A.

10.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 10.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da TD ASSISTA d.o.o., Omišalj, Veli Kijek 13, 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 7650/02-03, 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.

11. Zakupnik poslovnog prostora na adresi Jelačićev trg 1/IV, DRUŠTVO "NAŠA DJECA" RIJEKA iz Rijeke, obratilo se Gradu Rijeci sa zahtjevom da im se na postojećem mjernom mjestu smanji priključna snaga kako bi iz crvenog tarifnog modela prešli u bijeli tarifni model čime bi znatno smanjili iznos računa za utrošenu električnu energiju.

Predmetni poslovni prostor površine 136 m² i poslovni prostor površine 166 m², koji temeljem Ugovora o zakupu koristi Demokratska zajednica Mađara Hrvatske iz Rijeke, činili su jednu građevnu cjelinu sa jednim mjernim mjestom, isti je koristila ex. Riječka banka do siječnja 1994. godine kada je prostor vratila u posjed Gradu. Navedeni prostor je podijeljen u dva poslovna prostora time da je postojeće mjerno mjesto sa instaliranom snagom $P_v=47,5$ kW ostalo u prostoru koji koristi Društvo "Naša djeca" Rijeka, a za drugi poslovni prostor izvedeno je novo mjerno mjesto sa instaliranom snagom $P_v=11$ kW.

Zahtjevu zakupnika moglo bi se udovoljiti na način da se postojeća instalirana snaga $P_v=47,5$ kW smanji na $P_v=29,9$ kW, a da se za razliku od 17,6 kW poveća instalirana snaga drugog poslovnog prostora tako da bi ista iznosila $P_v=28,6$ kW čime bi Grad sačuvao instaliranu snagu na mjernim mjestima, a zakupnici ne bi bili dodatno terećeni za očitane snage. Troškovi Grada radi promjena na mjernim mjestima iznosili bi cca. 7.000,00 kn (ishođenje elektroenergetskih suglasnosti, ugradnja limitatora i zamjena mjernog uređaja). Za napomenuti je da će Grad na predloženi način zadržati snagu od 17,6 kW što prema sadašnjoj cijeni iznosi ukupno 29.225,00 kn, te u budućnosti neće imati dodatnih troškova ukoliko dođe do promjene namjene poslovnih prostora i potrebe za većom instaliranom snagom. Također, za napomenuti je da su u crvenom tarifnom modelu mjerna mjesta sa instaliranom snagom P_v preko 30,5 kW kojima se uz obračun utrošaka električne energije obračunava očitana snaga, dok su u bijelom tarifnom modelu mjerna mjesta sa instaliranom snagom najviše do 29,9 kW i istima se ne obračunava očitana snaga zbog čega je bijeli model povoljniji za zakupnike.

Budući je zahtjev zakupnika opravdan, a Grad ima u Proračunu za 2010. godinu osigurana sredstva predlažemo da se zahtjevu zakupnika udovolji.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11.1. Odobrava se izvođenje radova na dijeljenju mjernog mjesta poslovnog prostora na adresi Jelačićev trg 1/IV zakupnika DRUŠTVO "NAŠA DJECA" RIJEKA, na način da se postojeća instalirana snaga od 47,5 kW smanji na 29,9 kW time da se za razliku od 17,06 kW poveća snaga poslovnog prostora Jelačićev trg 1/IV zakupnika DEMOKRATSKA ZAJEDNICA MAĐARA HRVATSKE iz razloga smanjenja troškova instalirane snage zakupniku DRUŠTVO „NAŠA DJECA“ RIJEKA.

11.2. Radovi iz točke 11.1. ovog zaključka teretit će Financijski plan zakupnine za 2010. godinu, pozicija proračuna 134 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000.

Ovaj Zaključak je konačan.

12. F.B. DINA d.o.o. iz Matulja, Put za Matulji 25, koristi poslovni prostor na adresi Grivica 4, temeljem Ugovora o zakupu broj 5960/02-03 od 22.07.2003. godine, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar i maloprodaja tiska, duhanskih proizvoda i suvenira, uz mjesečnu zakupninu od 8.660,00 kn (67,16 kn/m²). Ugovorena površina prostora je 129 m² i sastoji se od tri prostorije, stubišta i dva WC-a.

Zakupnik se obratio zahtjevom u kojem moli da mu se omogući da dio zatvorenog prostora (jedna prostorija površine 44 m²) pretvori u otvoreni prostor jer se radi o prostoriji koja je nekad bila otvoreni prostor. U svom zahtjevu navodi da zbog velike površine poslovnog prostora isti nije u mogućnosti prilagoditi i uskladiti sa Zakonom o ograničavanju upotrebe duhanskih proizvoda te da bi, otvaranjem dijela zatvorenog prostora, površinu zatvorenog prostora smanjio na 85 m² i dobio dozvolu pušenja, čime bi se omogućio nastavak poslovanja i urednog podmirivanja ugovornih obveza prema Gradu.

Predmetni poslovni prostor zakupnik je počeo koristiti 1993. godine. Prostor se sastojao od zatvorenog prostora i otvorenog prostora – natkrivene terase. Uz suglasnost Grada i

Konzervatorskog odjela u Rijeci zakupnik je vlastitim sredstvima 1994. godine natkrivenu terasu površine 44 m² zatvorio aluminijskim staklenim stijenama i pretvorio je u zatvorenu prostoriju. Postavljanje stijena izvedeno je unutar postojećih fasadnih otvora iz čega proizlazi da bi se uklanjanjem istih građevini vratio njen izvorni izgled. Za navedeno također upućujemo zakupnika na dostavljanje suglasnosti Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Valja napomenuti da će se nakon pretvaranja prostorije površine 44 m² u otvoreni prostor zakupnina za istu naplaćivati u visini 50% ugovorene zakupnine obzirom da se, u smislu članka 27. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine PGŽ broj 29/09), radi o otvorenom prostoru koji je isključivo u funkciji predmetnog poslovnog prostora.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno predlažemo da se zakupniku dozvoli pretvaranje prostorije površine 44 m² u otvoreni prostor na način da ukloni aluminijske ostakljene fasadne stijene i uz uvjet da prije izvođenja radova ishodi suglasnost Konzervatorskog odjela u Rijeci.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

12.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Grivica 4, F.B. DINA d.o.o. iz Matulja, Put za Matulji 25, pretvaranje prostorije površine 44 m² u otvoreni prostor-ugostiteljska terasa na način da ukloni aluminijske ostakljene fasadne stijene, obzirom da za isto postoji opravdan razlog uz uvjet ishoda suglasnosti Konzervatorskog odjela u Rijeci.

12.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 12.1. sklopi Dodatak Ugovora o zakupu broj 5960/A i Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora, a sve nakon dostave suglasnosti Konzervatorskog odjela u Rijeci.

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.

13. GORAN MARKIĆ iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5 obratio se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz Ugovora o zakupu dosadašnjeg zakupnika pok. OLGE MARKIĆ iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5 koji je koristila poslovni prostor – garažu u Rijeci na adresi Lorenzov prolaz 5 – površine 24 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7133/02-03 od 19. svibnja 2008. god. uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 335,00 kn (1.92 €/m²).

Podnositelj zahtjeva navodi da je njegova majka Olga Markić preminula dana 13. srpnja 2010. god., što dokazuje Izvatom iz matice umrlih od 22. srpnja 2010. god.

Zahtjev je u suglasju sa odredbom člankom 16. stavak 1. točke 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske broj 29/09 i 48/09) kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika djeci umrlog zakupnika, ako nastave koristiti garažu za ugovorenu djelatnost, da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika te ukoliko su podmirena sva potraživanja, što je konkretno slučaj. Pregledom poslovnih evidencija utvrđeno je da Grad nema potraživanja za korištenje rečenog poslovnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

13.1. ODOBRAVA SE GORANU MARKIĆU iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5 stupanje u prava i obveze pok. majke OLGE MARKIĆ iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora – garaže na adresi Lorenzov prolaz 5 – površine 24 m², temeljem Ugovora o zakupu br. 7133/02-03 od 19. svibnja 2008.g., sve sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) počevši od 01. listopada 2010. god.

13.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da shodno točki 13.1. ovog zaključka sa GORANOM MARKIĆEM sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7133/A uz uvjet da zakupnik 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.

14. Winter stil d.o.o. iz Rijeke, Cvjetna 8, zakupnik je poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke na adresi Hahlić 19A površine 207 m² namijenjen za obavljanje sportsko-rekreativne djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8.071,00 kn temeljem Ugovora o zakupu broj 7330/02-03 od 23.07.2008. i Dodatka ugovora o zakupu broj 7330/A od 30.09.2008.

Dana 20.09.2010. zakupniku je poslan otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora budući zakupnik nije podmirio zakupninu za razdoblje 02-06/2010 godine (dug zakupnine iznosi 30.948,96 kn). Zakupnik se u više navrata obraćao Gradu za smanjenje zakupnine zbog nemogućnosti obavljanja djelatnosti uslijed nastale štete i sanacije iste. Kako je zakupnik cijelo vrijeme obavljao ugovorenu djelatnost nije mu se odobrilo smanjenje zakupnine jer za isto nije bilo osnove.

Točno je da još od 2008. godine ima učestalih problema korištenja prostora (podizanje parketa i vlaženje zidova u visini cca 50 cm). S obzirom da problem oštećenja u prostoru prouzrokuje prodor vode sa trga, od strane Grada izveden je kameni rigol (minimalnog nagiba) koji je trebao otkloniti isto, no otklon je izostao budući da je nivo ulaznog praga u poslovni prostor izveden u ravnini okolnog trga sukladno projektnoj dokumentaciji. Prema članku 39. Pravilnika o zaštiti na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore (NN br.6/84 i 42/05) pod radne prostorije mora biti iznad nivoa okolnog zemljišta što očito projektant nije poštivao kod izrade projekta. Kako često dolazi do prodora vode i oštećenja prostora prijedlog sanacije je da se izvedu povišeni pragovi od keramičkih pločica na ulaznim vratima (sada se u prostoru nalazi laminat i parket u direktnom dodiru sa ulazima) kako bi se postigla fizička barijera ulasku vode (sva vrata se otvaraju prema van), sanira vlaga na zidovima i dio parketa koji je najugroženiji zamijeni keramičkim pločicama.

Predlažemo usvajanje zaključka budući je potrebno prostor osposobiti za obavljanje djelatnosti. U skladu sa tim izrađen je troškovnik građevinsko-obrtničkih radova prema kojem je procijenjena vrijednost radova 12.500,00 kn (bez PDV-a).

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

14.1. Odobrava se izvođenje građevinsko-obrtničkih radova sanacije štete uzrokovane prodorom vode u poslovnom prostoru na adresi Hahlić 19A.

14.2. Radovi iz točke 14.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2010. godinu, pozicija proračuna 134 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000.

