



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/10-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-10-55  
Rijeka, 17.11.2010.g.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Edo Damjanović  
Aleksandra Jurić Židanik  
Marina Superina  
Loretta Sošić  
Iva Udović Mladenić

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. JADRANSKO OSIGURANJE d.d. – Podružnica Rijeka iz Rijeke, Riva 8 zakupnik poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Uljarska 4/A – ukupne površine 95 m<sup>2</sup>, namijenjen za djelatnost agencije za poslove osiguranja temeljem obnovljenog Ugovora o zakupu broj 7752/02-03 od 16. rujna 2010.g., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 23.334,00 kuna (33,73 €/m<sup>2</sup>), obratilo se zahtjevom za davanje dijela poslovnog prostora u površini od 16 m<sup>2</sup> u podzakup trgovačkom društvu M.S.F. d.o.o. iz Rijeke, Trg Ivana Koblara 1 za djelatnost putničke agencije. Zakupnik ističe da bi dio prostora koji bi izdali u podzakup koristio njihov poslovni partner čija je djelatnost obavljanje poslova putničkih agencija (putnička osiguranja) te bi na taj način smanjili troškove poslovanja zbog trenutne gospodarske situacije i otežanih uvjeta u poslovanju kao rezultat stanja na tržištu. Također ističu, da bi proširili obim poslova kroz vrste osiguranja vezane uz djelatnost putničkih agencija, a bila bi i veća protočnost ljudi što bi u konačnici predstavljalo veću mogućnost prezentacije njihovih usluga. Radi se o trgovačkom društvu koje ima sklopljen Ugovor o poslovnoj suradnji sa članicom koncerna Sunce kojem pripada i zakupnik – Jadransko osiguranje. Predlažemo prihvaćanje zahtjeva zakupnika pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu, a sukladno članku 17. stavku 1. podstavku 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.

Podzakup se odobrava jednokratno (članak 17. stavak 2. citirane Odluke), počevši od 01. prosinca 2010. godine, uz uvjet da trgovačko društvo M.S.F. d.o.o. iz Rijeke potpiše sa Gradom Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci ispuniti pravovaljane dospelje obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 7752/02-03 od 16. rujna 2010.g., za površinu prostora u podzakup u ako isti to ne učini.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. ODOBRAVA se zakupniku JADRANSKOM OSIGURANJU d.d. – Podružnica Rijeka iz Rijeke, Riva 8 jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u površini od 16 m<sup>2</sup> u Rijeci, Uljarska 4/A u prizemlju, ukupne površine 95 m<sup>2</sup>, trgovačkom društvu M.S.F. d.o.o. iz Rijeke, Trg Ivana Koblara 1 radi obavljanja djelatnosti putničke agencije, pod istim uvjetima iz Ugovora o zakupu, počevši od 01. prosinca 2010. godine, 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.**

**1.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7752/A.**

**1.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo M.S.F. d.o.o. iz Rijeke, Trg Ivana Koblara 1 potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospelje obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 7752/02-03 od 16. rujna 2010.g., za površinu prostora u podzakup u 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.

2. Zaključkom Gradonačelnika od 08. prosinca 2009. godine (KLASA:023-01/09-04/29-14, URBROJ:2170/01-10-30-09-29), odobreno je zakupniku RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d. iz Rijeke, Osječka 47 i podzakupniku PROFIL INTERNATIONAL d.o.o. iz Zagreba, Kaptol 25, sufinanciranje radova na uređenju poslovnih prostora na adresi Jelačićev trg 11 i Užarska 1/I kat prema specifikaciji stavaka troškovnika, najviše do iznosa od 247.492,07 kn, a koji iznos će se utvrditi dostavom okončane situacije izvedenih radova, na način da se navedeni iznos vrati zakupniku prebijanjem sa mjesečnom zakupninom za predmetne prostore do isplate istog.

Dana 21. rujna ove godine zakupnik i podzakupnik su se obratili zahtjevom za povrat uložениh sredstava u uređenje poslovnih prostora sukladno članku 3. Dodatka ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora od 28. prosinca 2009. godine.

U privitku zahtjeva dostavili su okončane situacije za izvedene radove iz kojih je razvidno da je za uređenje multimedijalnog centra ukupno utrošeno 2.085.687,14 kn (bez PDV-a).

Obradom zahtjeva, sukladno dostavljenoj dokumentaciji i specifikaciji stavaka troškovnika kojim su određeni radovi koje će Grad kao vlasnik sufinancirati, a koja je činila sastavni dio naprijed citiranog zaključka, utvrđeno je da se za uređenje poslovnih prostora koje koriste temeljem Ugovora o zakupu zakupniku i podzakupniku može priznati iznos od 168.098,14 kn (bez PDV-a). Navedeni iznos odnosi se na radove rušenja, dio radova sanacije međukatne konstrukcije, žbukanje, keramičarske radove, soboslikarske radove, hidroinstalacije, elektroinstalacije i termotehničke instalacije. Valja napomenuti da su zakupnik i podzakupnik odustali od izvedbe stolarskih radova na zamjeni fasadnih stijena koje su bile navedene u specifikaciji stavaka troškovnika i koje je Grad prihvatio sufinancirati u iznosu od 76.400,00 kn. Troškovi izvođenja radova na sanaciji međukatne konstrukcije zbog povećanog obima iznosili su ukupno 405.867,48 kn što je u odnosu na trošak koji je utvrđen Zaključkom Gradonačelnika (120.709,00 kn) veći za cca. 2,5 puta. Naime, od navedenih 405.867,48 kn na Grad kao suvlasnika odnosi se iznos od 174.523,00 kn (43%). Obim radova na sanaciji međukatne konstrukcije povećao se iz razloga što je ista bila u lošem stanju zbog čega je zamijenjeno više elemenata nego se predvidjelo projektom i osnovnim troškovnikom, a dio konstrukcije koji je dio u dobrom stanju dodatno je trebalo ojačati jer ista nije mogla preuzeti novo opterećenje potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti (trgovina na malo knjigama, papirnatom robom, uredskom opremom i računalima). Osnovom navedenog, kod obrade zahtjeva za povrat uložених sredstava za sanaciju međukatne konstrukcije nisu priznata ulaganja u iznosu od 174.523,00 kn, već ulaganja od 71.964,71 kn, a koja se odnose samo na zamjenu dotrajalih elemenata, dok se troškovi ojačanja elemenata nisu priznali jer su isti nastali zbog promjene djelatnosti u prostoru koja je utvrđena na zahtjev zakupnika i podzakupnika. Također, valja napomenuti da je kod izvedbe radova utvrđeno da nosivi fasadni zidovi imaju pukotine koje narušavaju stabilnost građevine, pa je, kao dodatni rad, izvedena armirana žbuka kako bi se isti sanirali. Navedeni radovi nisu bili predviđeni osnovnim troškovnikom i specifikacijom troškova, ali predlažemo da se ista priznaju u iznosu od 21.340,49 kn (sanacija zidova u prizemlju) jer je izvedbom istih građevina stabilizirana i poslovni prostor je dobio na kvaliteti.

Slijedom navedenog, a na osnovu naprijed citiranog Zaključka Gradonačelnika od 08. prosinca 2009. godine predlažemo da se zakupniku i podzakupniku odobri povrat uložених sredstava u uređenje poslovnih prostora na adresi Jelačićev trg 11 i Užarska 1/I kat u ukupnom iznosu od 168.098,14 kn (bez PDV-a) i to na način da se isti kompenzira s mjesečnim iznosima zakupnine za oba prostora koja iznosi 28.668,38 kn (cca 5,9 mjeseci), a sve uz uvjet da zakupnik i podzakupnik potpišu i ovjere kod javnog bilježnika izjavu da se odriču bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uložених sredstava u uređenje predmetnih prostora te da se odriču prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Napominjemo da su u Financijskom planu zakupnine za 2010. godinu osigurana sredstva za ovu namjenu, dok je sredstva za 2011. godinu potrebno osigurati sukladno naprijed citiranom zaključku. U 2010. godini kompenzirati će se zakupnina za mjesec prosinac, a u 2011. godini preostali iznos.

Slijedom svega navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2.1. ODOBRAVA SE zakupniku RIJEKATEKSTIL-DOMUS d.d. iz Rijeke, Osječka 47 i podzakupniku PROFIL INTERNATIONAL d.o.o. iz Zagreba, Kaptol 25, sukladno Zaključku Gradonačelnika od 08. prosinca 2009. godine, povrat uložених sredstava u uređenje poslovnih prostora na adresi Jelačićev trg 11 i Užarska 1/I kat u ukupnom iznosu od 168.098,14 kn, na način da se ista kompenziraju sa mjesečnim iznosom ugovorenih zakupnina za oba prostora do isplate počevši od 01. prosinca 2010. godine, a sve uz uvjet da zakupnik i podzakupnik potpišu i ovjere kod javnog bilježnika izjavu da se odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uložених sredstava u uređenje predmetnih prostora te da se odriču prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.**

**2.2. Iznos iz točke 2.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2010. i 2011. godinu, pozicija proračuna - Investicijsko održavanje slobodnog poslovnog prostora, mjesto troška 023.000.**

**2.3. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za komunalni sustav – Direkciji poslovni objekti da sukladno točki 2.2. ovog zaključka u Financijskom planu za 2011. godinu osigura sredstva za ovu namjenu.**

**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.

3. GONG iz Zagreba, Trg Bana Josipa Jelačića 15/IV, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi BLAŽA POLIĆA 2/IV, površine 76 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7371/02-03 od 16. listopada 2008.g., namijenjen za obavljanje djelatnosti rada udruga, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 678,00 kuna (1,25 €/m<sup>2</sup>). Zakupnik se obraća zahtjevom za odobrenjem davanja cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup udruzi DELTA iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV počevši o 01. siječnja 2011. god. Zahtjev obrazlaže činjenicom da su navedenu udrugu osnovali u listopadu 2008. god., tadašnji djelatnici GONG-a sa volonterima riječkog GONG-a. Nadalje ističe da je udruga Delta danas regionalni partner GONG-a koji nastavlja provoditi aktivnosti i projekte GONG-a na području Primorsko-goranske, Istarske i Ličko-senjske županije, te djeluje kao info-točka za građane, ustanove, jedinice lokalne samouprave i medije za ostale aktivnosti GONG-a uključujući i one koje se odnose na kampanje informiranja i izobrazbe u vezi izbora, prava na pristup informacijama i sl. Navedeni prostor potreban je navedenoj udruzi za obavljanje aktivnosti udruge koje su predviđene od 01. siječnja 2011. god., pa nadalje odnosno kako bi se aktivnosti koje je provodio Regionalni ured GONG-a odnosno od sada udruga Delta mogle provoditi i nadalje. Valja napomenuti da zakupnik nema evidentirano dugovanje s osnova korištenja prostora.

Budući je postavljeni zahtjev u suglasju sa odredbom čl. 17. stavak 1. podstavak 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09) kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim a što je konkretno slučaj, predlažemo prihvaćanje zahtjeva zakupnika. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

**ZAKLJUČKA**

**3.1. Odobrava se zakupniku GONG iz Zagreba, Trg Bana Josipa Jelačića 15/IV, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci, na adresi BLAŽA POLIĆA 2/IV, površine 76 m<sup>2</sup>, UDRUZI DELTA iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV, za obavljanje djelatnosti rada udruge, sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 6 i stavak 2) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) počevši od 01. siječnja 2011. god., budući je zahtjev opravdan.**

**3.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 3.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7371/A.**

**3.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik UDRUGA DELTA, 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 7371/02-03- od 16. listopada 2008..god., te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 3. 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.

4. DOM ZDRAVLJA PGŽ iz Rijeke, Krešimirova 52/a, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi CAMBIERIEVA 7, u prizemlju, površine 674 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7262/02-03 od 14. srpnja 2008.g., i Dodatka A od 10. travnja 2009. god., namijenjen za obavljanje zdravstvene djelatnosti, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 10.217,00 kuna za 583 m<sup>2</sup> i 1.250,00 kn za 91 m<sup>2</sup> (podzakupnik spec. pedijatar). Zakupnik se obraća zahtjevom za odobrenjem davanja dijela poslovnog prostora površine 70 m<sup>2</sup> u podzakup Štefeci Batinić, dr. spec. oftamologije i dijela prostora površine 74 m<sup>2</sup> Dolores Gall-Sviderek, dr. med.spec. pedijatar počevši od 15. studenog 2010. god.

U pravitku zahtjeva zakupnik dostavlja Ugovor o podzakupu poslovnog prostora i opreme sklopljen između Doma zdravlja i Štefice Batinić dana 24. rujna 2010. god., te Ugovor o zakupu jedinice zakupa između Doma zdravlja i Dolores Gall-Sviderek dana 24. listopada 2007. god. Ugovor o zakupu sa dr. Dolores Gall-Sviderek sklopljen je još 2007. god., bez suglasnosti Grada pa je valjalo sada isti legalizirati.

Budući je zahtjev u suglasju sa odredbom čl. 17. stavak 1. podstavak 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09) kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti predlažemo prihvaćanje zahtjeva.

Dr. Štefica Batinić plaćati će ugovorenu zakupninu u iznosu od 2,41 €/m<sup>2</sup> mjesečno koliko plaća Dom zdravlja Gradu, a dr. Dolores Gall-Sviderek zakupninu u iznosu od 1.250,00 kn mjesečno (pedijatar) uz uvjet da imenovana svake godine dostavi zakupodavcu presliku Ugovora koji je dužna zaključiti sa Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje o provođenju zdravstvene zaštite.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**4.1. Odobrava se zakupniku DOMU ZDRAVLJA PRIMORSKO-GORANSKE ŽUPANIJE, Rijeka, Krešimirova 52/a, jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Rijeci, na adresi CAMBIERIEVA 7, u prizemlju, zdravstvenim djelatnicima koji su u zakupu Doma zdravlja kako slijedi:**

**- Štefici Batinić dr. med.spec. oftamologije u površini od 70 m<sup>2</sup> uz ugovorenu zakupninu (2,41 €/m<sup>2</sup> mjesečno)**

**- Dolores Gall-Sviderek, dr. med. spec. pedijatar u površini od 74 m<sup>2</sup>, uz zakupninu od 1.250,00 kn mjesečno uz uvjet da imenovana svake godine dostavi presliku Ugovora koji je dužna zaključiti sa Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje o provođenju zdravstvene zaštite počevši od 01. prosinca 2010. god., a sve sukladno odredbi članka 17. (stavak 1. podstavak 1 i stavak 2) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) i Pravilnika o uvjetima za davanje u zakup zdravstvenih ustanova primarne zdravstvene zaštite i lječilišta.**

## **PRAVNI POUK**

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

5. Hrvatska stranka umirovljenika – Županijska organizacija HSU-a PGŽ iz Rijeke, Ciottina 19 podnijela je zahtjev za nastavak korištenja poslovnog prostora na adresi Ciottina 19 u suterenu - površine 58 m<sup>2</sup>, nakon što isti vrati u posjed Gradu zakupnik Hrvatska stranka umirovljenika – Gradska organizacija HSU-a Rijeka, Ciottina 19. Naime, navedena stranka već duže vrijeme je korisnik navedenog prostora zajedno sa zakupnikom Hrvatskom strankom umirovljenika iako za isto ne postoji suglasnost Grada. Kako je Hrvatska stranka umirovljenika – Gradska organizacija HSU-a Rijeka, izlicitirala poslovni prostor na adresi Verdieva 4 – površine 64 m<sup>2</sup>, nakon preseljenja vraća prostor Gradu na adresi Ciottina 19 – površine 58 m<sup>2</sup>. Obzirom da Hrvatska stranka umirovljenika – Županijska organizacija HSU-a PGŽ iz Rijeke želi imati u zakupu poslovni prostor, predlažu da se udovolji njihovom zahtjevu da ostanu u posjedu prostora na adresi Ciottina 19 – pov. 58 m<sup>2</sup>, dok ne riješe zakupni odnos sa Gradom za drugi prostor koji imaju namjeru izlicitirati u mjesecu prosincu ove godine temeljem objavljenog javnog natječaja, na istoj adresi u prizemlju površine 25 m<sup>2</sup>.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**5.1. Odobrava se Hrvatskoj stranci umirovljenika – Županijskoj organizaciji HSU-a PGŽ iz Rijeke, Ciottina 19 nastavak korištenja poslovnog prostora na adresi Ciottina 19 - površine 58 m<sup>2</sup> uz plaćanje naknade Gradu u iznosu od 1,20 €/m<sup>2</sup> mjesečno, nakon što Hrvatska stranka umirovljenika – Gradska organizacija HSU-a Rijeka preda Gradu posjed predmetnog prostora do sklapanja ugovora o zakupu za poslovni prostor koji budu izlicitirali temeljem objavljenog javnog natječaja, a najkasnije do 31.12.2010. godine.**

**5.2. Hrvatska stranka umirovljenika – Županijska organizacija HSU-a PGŽ iz Rijeke Ciottina 19 obvezuje se dostaviti Gradu Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari najkasnije u roku od 30 dana od dana sklapanja Ugovora o zakupu za neki novi prostor.**

### PRAVNI POUK

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

6. Trgovačko društvo RIJEKA BUSINESS d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII divizije b.b., obratilo se zahtjevom za obročnu isplatu duga zakupnine i kamate poslovnog prostora na adresi Fiumara 13/C, budući je prostor koristilo kao podzakupnik (do 27.09.2010. godine), odnosno jer je potpisom Ugovora o jamstvu, preuzelo obvezu plaćanja duga prema Gradu kao glavni dužnik, ako zakupnik (Sedolli Anita) isto ne učini. Predlaže da se društvu ponovno omogući obročna isplata duga u 12 mjesečnih obroka počevši od siječnja 2011. godine, jer očekuje prodaju kioska u vlasništvu društva te druge vanredne prihode u 2011. godini, kada će biti u mogućnosti izvršiti plaćanje dugovanja. Zakupnik predmetnog prostora bila je Sedolli Anita iz Kastva, Jušići 48, temeljem Ugovora o zakupu broj 5481/02-03 od 30.10.2000. godine, koji je sklopljen na vrijeme od 10 godina, zaključno do 20.10.2010. godine.

Zakupniku je Ugovor o zakupu otkazan dana 12.10.2010. godine, zbog neplaćanja zakupnine, jer nije u roku od 15 dana od primitka opomene od 08.01.2010. godine podmireno dugovanje zakupnine (47.568,99 kn za rujan – prosinac 2009. godine), odnosno jer nije nakon primitka opomene od 11.09.2010. godine, plaćena zakupnina za rujan 2009. godine - rujan 2010. godine (153.388,36 kn), niti je zakupnik podnio zahtjev za obročnu isplatu duga. Valja napomenuti da je podzakupniku Rijeka businessu d.o.o., Zaključkom Gradonačelnika od 23.03.2010. godine, već omogućena obročna isplata duga, te je dana 30.03.2010. godine, sklopljen Ugovor o nagodbi radi isplate duga od 77.307,32 kn (zakupnine od 73.880,19 kn za rujan 2009. – veljača 2010. godine te kamate od 3.427,13 kn) u 12 mjesečnih obroka (do 28.02.2011. godine). Grad je izjavom od 07.09.2010. godine raskinuo Ugovor o nagodbi, jer preuzete obveze društvo nije ispunilo, osim plaćanja kamate od 3.318,65 kn, (tražbina se nije mogla naplatiti iz bjanko zadužnice, zbog blokade žiro računa).

Zakupnik je putem punomoćnika odvjetnika Tomislava Sabljara iz Rijeke, obavijestio Grad da ne prihvaća plaćanje duga, jer smatra da je isti u obvezi podmiriti Rijeka business d.o.o. kao stvarni korisnik prostora. Kako je Ugovor o zakupu istekao, a u prostoru se nije obavljala djelatnost Grad je ušao u posjed prostora putem komunalnog redarstva (03.11.2010. godine).

Neovisno od navedenog držimo da se društvu može pružiti još jedna mogućnost obročne isplate, jer je dug spremno platiti nakon što, kako je uvodno navedeno, proda kiosk te ostvari druge prihode u 2011. godini. Na navedeni način Grad će možda naplatiti tražbinu bez troškova pokretanja postupka ovrhe protiv bivšeg zakupnika i podzakupnika. Valja napomenuti da su radi pokretanja postupka prisilne naplate duga, sukladno članku 16.b Ovršnog zakona, zatraženi podaci o imovini bivšeg zakupnika. Prema zatraženim podacima od MUP-a, Državne geodetske uprave Područnog ureda za katastar Rijeka Odjela za katastar nekretnina, te Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, proizlazi da bi Grad prisilnu naplatu duga mogao ostvariti samo na plaći bivšeg zakupnika i to kroz dulje vremensko razdoblje (najmanje 8 godina), ali tek nakon donošenja pravomoćnog rješenja o ovrsi.

Obzirom da podzakupnik - Rijeka business d.o.o., želi podmiriti dug za korištenje rečenog prostora do konca 2011. godine, a potpisom Ugovora o jamstvu je preuzelo obvezu plaćanja duga prema Gradu kao glavni dužnik, ako zakupnik isto ne učini, društvu se može pružiti još jedna mogućnost za obročnog plaćanje.

Za predmetni je prostor evidentiran dug od 167.768,53 kn, koji se odnosi na:

1. dospjelu zakupninu u iznosu od 150.507,81 kn, za vremensko razdoblje rujan 2009. godine – rujan 2010. godine
2. dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine u iznosu od 1.245,48 kn
3. kamatu obračunatu na otvorene stavke zakupnine iz točke 1. u iznosu od 16.015,24 kn (računajući od dospijeća svakog računa zakupnine do 08.11.2010. godine, kao dana podnošenja prijedloga za obročnu isplatu duga).

Rijeka businessu d.o.o. se isplata rečene tražbine može odobriti u 12 uzastopnih mjesečnih obroka, sukladno zaključku Gradonačelnika od 11.05.2010. godine, sklapanjem Ugovora o nagodbi, na način da prvi mjesečni obrok dospijeva do 31.01.2011. godine, a ostali mjesečni obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, najkasnije do 31.12.2011. godine. U slučaju da društvo ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi, Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi. U tom slučaju Grad će pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate duga protiv bivšeg zakupnika Sedolli Anite iz Kastva, Jušići 48, te bivšeg podzakupnika Rijeka business d.o.o., Šetalište XIII divizije b.b., uz napomenu da je osnovom naprijed navedenog naplata tražbine neizvjesna. Također valja napomenuti da obzirom da je Rijeka businessu d.o.o. račun u blokadi, ne može dati bjanko zadužnicu radi osiguranja plaćanja duga, a druge imovine nema.

Pored navedenog predlaže se da se izvrši storno računa zakupnine predmetnog prostora za listopad 2010. godine, u iznosu od 13.132,23 kn, jer je Rijeka business d.o.o., poslovni prostor prestao koristiti s danom 27.09.2010. godine, unatoč tome što nije predao posjed prostora Gradu. Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**6.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa trgovačkim društvom RIJEKA BUSINESS d.o.o., Rijeka, Šetalište XIII divizije b.b., (ex podzakupnik poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Fiumara 13/C), kojemu se odobrava obročna isplata duga u iznosu od 167.768,53 kn kn, u 12 uzastopnih mjesečnih obroka, a koja se odnosi na:**

- **dospjelu zakupninu u iznosu od 150.507,81 kn, za vremensko razdoblje rujan 2009. godine – rujan 2010. godine**
  - **dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine u iznosu od 1.245,48**
  - **kamatu obračunatu na otvorene stavke zakupnine iz točke 1. u iznosu od 16.015,24 kn,**
- na način da prvi obrok dospijeva 31.01.2011 godine, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća, zaključno s 31.12.2011. godine.**

**6.2. U slučaju da RIJEKA BUSINESS d.o.o. Rijeka, ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 6.1. ovog zaključka, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi.**

**6.3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti da sukladno prethodnim točkama ovog zaključka, sačini Ugovor o nagodbi.**

**6.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon stupanja na snagu Ugovora o nagodbi, ne pokreće postupak ovrhe radi prisilne naplate duga protiv bivšeg zakupnika poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog zaključka, Sedolli Anite iz Kastva, Jušići 48 i podzakupnika Rijeka business d.o.o., Rijeka, do eventualnog raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 6.2. ovog zaključka.**

**6.5. Nalaže se Direkciji poslovni objekti da izvrši storno računa zakupnine poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog zaključka, za listopad 2010. godine u iznosu od 13.132,23 kn, jer je predmetni prostor TD Rijeka business d.o.o., Rijeka, prestao koristiti s danom 27.09.2010. godine, unatoč činjenici da isti nije predao u posjed Gradu Rijeci.**

## **PRAVNI POUK**

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

