



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/11-02/52  
URBROJ: 2170/01-02-30-11-1  
Rijeka, 17.10.2011.g.**

**MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA**

**MATERIJAL IZRADILE:  
Marina Superina  
Tajana Jukić Nežnanović**

**VODITELJ:**

**Željka Marković**

Pročelnik:

Irena Miličević



1. POLIKLINIKA PRO VITA iz Rijeke, Trpimirova 2/I, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi TRPIMIROVA 2 , na prvom katu, pov. 338 m2, namijenjenog za liječničku ordinaciju za medicinu rada, internu medicinu, oftalmologiju, otorinolaringologiju, fizikalnu medicinu i rehabilitaciju i ginekologiju, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 4,30 €/m2 mjesečno, temeljem Ugovora o zakupu broj 7584/02-03 od 23. listopada 2009. god.

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje dijela poslovnog prostora površine 98 m2 (devet prostorija) u podzakup zdravstvenoj ustanovi "Poliklinika za internu medicinu i oftalmologiju PRO VITA" , čiji je zakupnik osnivač i čije je osnivanje u tijeku.

No za potrebe osnivanja Poliklinike potrebno je da osnivač dostavi dokaz o raspolaganju prostorom što isti ne posjeduje, stoga je navedeno potrebno kako bi nadležno Ministarstvo zdravstva moglo donijeti akt o osnivanju iste. 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 traži da se sa istim sklopi Dodatak ugovora o zakupu kojim će se odobriti podzakup dijela prostora "Poliklinici za internu medicinu i oftalmologiju PRO VITA" 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 "Poliklinici za internu medicinu i oftalmologiju PRO VITA" unatoč činjenici što ista nije registrirana ali uz uvjet da registraciju dostavi najkasnije do 30. studenog 2011. god., te uz uvjet da "Poliklinika za internu medicinu i oftalmologiju PRO VITA" 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 7584/02-03 ako isti to ne učini. Obzirom da je postavljeni zahtjev u skladu sa čl. 17. (stavak 1. podstavak 1. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora kojim je člankom utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u poslovnim prostorima u kojim je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. ODOBRAVA SE sklapanje Dodatka ugovora o zakupu broj 7584/A sa zakupnikom Poliklinikom PRO VITA iz Rijeke, Trpimirova 2/I, kojim se odobrava davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Rijeci na adresi TRPIMIROVA 2/I, u površini od 98 m2 (devet prostorija) "Poliklinici za internu medicinu i oftalmologiju PRO VITA", radi obavljanja zdravstvene djelatnosti, sukladno odredbi čl. 17. (stavak 1. podstavak 1. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09).**

**1.2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog zaključka odobrava se uz uvjet da "POLIKLINIKA ZA INTERNU MEDICINU I OFTALMOLOGIJU PRO VITA", dostavi Gradu Rijeci dokaz o registraciji odnosno dokaz o osnivanju Poliklinike najkasnije do 30. studenog 2011. god., te uz uvjet da 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 7584/02-03 i Dodatka ugovora iz točke 1.1. ovog zaključka, ako zakupnik to ne učini.**

## **PRAVNI POUK**

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

2. Grad Rijeka vlasnik je poslovnih prostora na adresi Brajdica 2, površine 26 m2 (početna zakupnina 5,22 €/m2 mjesečno), Ivana Grohovca 2, površine 148 m2 (početna zakupnina 5,22 €/m2 mjesečno), Jedrarska 3/C, površine 12 m2, (početna zakupnina 5,80 €/m2 mjesečno), Krešimirova 28, površine 61 m2 (početna zakupnina 3,48 €/m2 mjesečno), Trpimirova 5, površine 68 m2 (početna zakupnina 5,80 €/m2 mjesečno) i Trinajstićeva 9, površine 16 m2 (početna zakupnina 3,48 €/m2 mjesečno).

Na objavljenim Natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora koji su objavljivani od tri do devet puta za djelatnost skladišta nije se pojavio niti jedan zainteresirani natjecatelj pa je za pretpostaviti da su početne jedinične zakupnine za iste previsoke. Obzirom da stavak 4. članka 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora dozvoljava Gradonačelniku da smanji početni iznos zakupnine u slučaju kada se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup predlažemo donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2. Umanjuju se za 50% početne zakupnine utvrđene sukladno članku 26. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora za slijedeće poslovne prostore djelatnosti skladišta kako slijedi:**

- Brajdica 2, površine 26 m<sup>2</sup> (početna zakupnina 5,22 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 2,61 €/m<sup>2</sup> mjesečno),
- Ivana Grohovca 2, površine 148 m<sup>2</sup> (početna zakupnina 5,22 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 2,61 €/m<sup>2</sup> mjesečno),
- Jedrarska 3/C, površine 12 m<sup>2</sup>, (početna zakupnina 5,80 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 2,90 €/m<sup>2</sup> mjesečno),
- Krešimirova 28, površine 61 m<sup>2</sup> (početna zakupnina 3,48 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 1,74 €/m<sup>2</sup> mjesečno),
- Trpimirova 5, površine 68 m<sup>2</sup> (početna zakupnina 5,80 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 2,90 €/m<sup>2</sup> mjesečno),
- Trinajstićeva 9, površine 16 m<sup>2</sup> (početna zakupnina 3,48 €/m<sup>2</sup> mjesečno, umanjuje se na 1,74 €/m<sup>2</sup> mjesečno),

**sukladno stavku 4. članka 25. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, budući licitacije za navedene prostore nisu provedene ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup istih.**

3. Vilhar Aleksandar iz Rijeke, Podhumskih žrtava 2, Pečarić Marina iz Rijeke, Šet. A. K. Miošića 6 i Vilhar-Prica Franjica iz Rijeke, Švalbina 13/II, suvlasnici su poslovnih prostora u Rijeci na adresi Šet. A. K. Miošića 6, u ½ dijela nekretnine dok je Grad Rijeka suvlasnik u preostaloj ½ dijela prostora.

Vilhar Aleksandar obraća se zahtjevom da Grad Rijeka RI- STANU d.o.o., podmiri iznos od 51,62 kn i 65,51 kn na ime zakonskih zateznih kamata za povećanu pričuvu koju je plaćao za dva poslovna prostora na adresi Šetalište A. K. Miošića 6, o čemu prilaže obračune zakonske zatezne kamate.

Naime, rješenjem Ureda za imovinsko pravne poslove Rijeka, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove od 17.04.2003. god., vraćen je u vlasništvo (48/96 dijela) naprijed navedenim vlasnicima poslovni prostor na adresi Šet. Andrije Kačića Miošića 6 ukupne površine 36 m<sup>2</sup>. No ugovorom o zakupu od listopada 2007. god., sklopljenim sa Udrugom roditelja poginulih branitelja domovinskog rata PGŽ Rijeka utvrđena je ukupna površina prostora od 40 m<sup>2</sup>, od čega je 22 m<sup>2</sup> bilo u vlasništvu Grada Rijeke a 18 m<sup>2</sup> u suvlasništvu utvrđenih vlasnika. U konkretnom slučaju došlo je do povećanja površine prostora sa 36 m<sup>2</sup> na 40 m<sup>2</sup>, no isto je kasnije regulirano Dodatkom ugovora o zakupu broj 6665/A od 15.04.2009. god., kojim je smanjena ugovorena površina prostora sa 40 m<sup>2</sup> na 36 m<sup>2</sup>, te je utvrđeno da je u suvlasništvu Grada Rijeke sada površina od 18 m<sup>2</sup> a ne 22 m<sup>2</sup> kako je bilo ugovoreno te u suvlasništvu vlasnika 18 m<sup>2</sup>.

Djelomičnim rješenjem istog Ureda od 07.04.2003. god., vraćen je u vlasništvo naprijed navedenim vlasnicima u 48/96 dijela prostor na istoj adresi u površini od 23 m<sup>2</sup>. No ugovorom o zakupu od listopada 2007. god., sklopljenim sa Udrugom hrvatskih dragovoljaca domovinskog rata Grada Rijeke, utvrđena je ukupna površina prostora od 31,50 m<sup>2</sup>, od čega je 20 m<sup>2</sup> bilo u vlasništvu Grada Rijeke a 11,50 m<sup>2</sup> u suvlasništvu utvrđenih vlasnika. Dodatkom ugovora o zakupu broj 6666/A od 04.12.2009. god., smanjena je ugovorena površina sa 31,50 m<sup>2</sup> na 23 m<sup>2</sup> te je utvrđeno da je u suvlasništvu Grada Rijeke sada površina od 11,50 m<sup>2</sup> a ne 20 m<sup>2</sup> kako je bilo ugovoreno te u suvlasništvu vlasnika 11,50 m<sup>2</sup>.

Osnovom povećanja navedenih površina došlo je i do povećanja pričuve koju su utvrđeni vlasnici morali podmirivati. Vilhar Aleksandar obavijestio je Grad dopisom od 24.01.2008. god. da se radi o pogrešnom obračunavanju površina poslovnih prostora te da će osnovom navedenog prestati plaćati pričuvu što je i učinio a za što će teretiti Grad Rijeku.

No nakon utvrđivanja točne izmjere poslovnih prostora odnosno reguliranja površine naprijed navedenim Dodacima ugovora o zakupu, isti je podmirio pričuvu iz čega je proizišla nepodmirena kamata za prostor površine 36 m<sup>2</sup> u iznosu od 51,62 kn a za prostor površine 11,50 m<sup>2</sup> u iznosu od 65,51 kn, slijedom čega traži da navedene iznose podmiri Grad Rijeka uslijed pogrešno obračunatih površina poslovnih prostora.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**3.1. Prihvaća se se zahtjev Vilhar Aleksandra iz Rijeke, Podhumskih žrtava 2, da Grad Rijeka RI-STANU d.o.o., podmiri iznose od 51,62 kn i 65,51 kn na ime zakonske zatezne kamate proizašle iz povećane pričuve koju je isti podmirio za dva poslovna prostora na adresi Šetalište A. K. Miošića 6, obzirom da je greškom Grada Rijeke došlo do povećanja površina poslovnih prostora na navedenoj adresi.**

**3.2. Iznosi iz točke 3.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2011. godinu – poz. proračuna 170 – zatezne kamate.**

## **PRAVNI POUK**

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

4. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora na adresi Brajda 2/A površine 91 m<sup>2</sup> koji je temeljem Ugovora o zakupu br.6448/02-03 od 09.06.2006. godine u zakupu Marka Maršića iz Kostrene-Paveki, Šojska 27/H. Poslovni prostor koristi se za obavljanje djelatnosti trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito kućnim potrepštinama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 7.574,00 kn (83,23 kn/m<sup>2</sup>).

Ovlaštena osoba zgrade Krešimirova 20 Mario Aničić putem upravitelja Tehgrad stan d.o.o. obratio se zahtjevom za uklanjanje ventilacijskog kanala poslovnog prostora Brajda 2/A koji već dugo nije u upotrebi i počeo se odvajati od zgrade, a koji se nalazi u unutarnjem dvorištu zgrada Krešimirova 20, 22, Blaža Polića 3 i Brajda 2. Naime navedena ventilacija bila je u funkciji prostora prijašnjeg zakupnika V i R 1898. d.d. iz Rijeke, Školjić 16 za obavljanje ugostiteljske djelatnosti koji je 2005. godine vratio poslovni prostor u posjed Gradu. Od tada se ventilacija ne koristi obzirom da je djelatnost poslovnog prostora trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito kućnim potrepštinama. Nakon izvida na terenu ustanovljeno je da je ventilacijski kanal koji je pričvršćen na zgradu Brajda 2 odvojen od završetka krova cca 85 cm i prijeto padom u dvorišni prostor. Isti izlazi iz poslovnog prostora kroz svjetlarnik i visine je približno 15 m.

Procjenjuje se da bi radovi na uklanjanju ventilacijskog kanala pomoću alpinista, postavi poklopca od pocinčanog lima na svjetlarnik i zamjeni razbijenog krovnog pokrova od kanalicama iznosili 5.000,00 kn (sa PDV-om).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**4.1. Odobrava se Direkciji poslovnih objekti izvođenje radova na uklanjanju ventilacijskog kanala poslovnog prostora na adresi Brajda 2/A budući isti u ovakvom stanju prijeto padom u dvorišni prostor zgrade.**

**4.2. Radovi iz točke 4.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2011. godinu, pozicija proračuna 175 – Sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, mjesto troška 023.000.**

5. ŠKOLSKA KNJIGA d.d. iz Zagreba, Masarykova 28, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Adamićeva 11/A, površine 162 m<sup>2</sup>, namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovine knjiga i papirne robe, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 9.039,00 kn (55,80 kn/m<sup>2</sup>). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 7841/02-03 od 17. ožujka 2011. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 01. svibnja 2011. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 01. lipnja 2011. godine. Primopredaja prostora zakupniku trebala je biti 24. ožujka ove godine. No, na primopredaji prostora utvrđeno je vlaga u zadnjem dijelu istog zbog čega je zakupnik odbio preuzeti prostor dok se vlaga ne sanira. Radovi na sanaciji prostora završili su dana 06. srpnja ove godine nakon čega je zaključkom Gradonačelnika od 19. srpnja 2011. godine ŠKOLSKOJ KNJIZI d.d. iz Zagreba, Masarykova 28, odobren pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. svibnja 2011. godine na 15. kolovoza 2011. godine i pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01. lipnja 2011. godine na 15. rujna 2011. godine, budući je za isto postojao opravdan razlog. Predmetni poslovni prostor zakupniku je predan u posjed dana 27. srpnja 2011. godine. Zakupnik je sa Gradom Rijeka sklopio Ugovor o suglasnosti za izvedbu radova izrade otvora radi spajanja predmetnog prostora i prostora na adresi Ignacia Henckea 1/B koji također koristi Školska knjiga d.d. Izvedbu radova prema navedenoj suglasnosti zakupnik je započeo odmah po stupanju u posjed prostora, a isti su trebali biti završeni 15. rujna ove godine. Pored navedenih radova zakupnik u prostoru izvodi radove uklanjanja postojećih obloga zidova, spušenog stropa i podnih obloga u dijelu prostora, hidroizolaciju poda, postavu novog spušenog stropa i podnih obloga, ličenje prostora i kompletno uređenje elektroinstalacija. Ukupna vrijednost radova izrade otvora i uređenja prostora prema priloženom troškovniku iznosi 485.328,13 kn bez PDV-a.

Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. kolovoza na 15. studeni 2011. godine i obavljanja djelatnosti sa 15. rujna na 15. prosinac 2011. godine. U svom zahtjevu navodi da su, nakon početka izvedbe radova utvrdili da je potrebno znatno više vremena za uređenje prostora, a sve zbog zamjene instalacija, uređenja podova, stropova, stolarije i dr. Također, u zahtjevu navodi da je u prostor dugi niz godina prodirala oborinska voda te su zidovi i podovi puni vlage, što zahtjeva uklanjanje svih podova, sušenje prostora, te ponovnu izolaciju.

Predmetni poslovni prostor, od prethodnog zakupnika, Grad je preuzeo u dobrom stanju i za početak obavljanja djelatnosti u istom su bili potrebni minimalni radovi (ličenje i nova rasvjeta) osnovom čega su i utvrđeni rokovi početka obavljanja djelatnosti i početka plaćanja zakupnine. Zakupnik je prostor licitirao u viđenom stanju, a kod pristupanja licitaciji bio je upoznat sa rokovima početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti, što je i prihvatio potpisom Ugovora o zakupu. Osnovom navedenog, ne može se prihvatiti zahtjev zakupnika za pomak rokova plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti obzirom da radovi koje isti izvodi u prostoru nisu bili nužni već se radi o radovima uljepšavanja prostora, kao i želje zakupnika da izradom otvora spoji dva prostora u jedan. Također valja napomenuti je da je Grad, prije predaje prostora zakupniku, sanirao uzrok prodora vode u poslovni prostor kao i žbuku zidova u prostoru koja je bila uništena zbog vlaženja tako da je prostor zakupnik predan bez vlage i u dobrom stanju. Izvidom obavljenim nakon zaprimanja zahtjeva zakupnika za pomak roka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti utvrđeno je da u prostoru nema vlage pa isto također nije uvjet za odgodu početka plaćanja zakupnine. Za napomenuti je da bi Grad Rijeka, ukoliko bi udovoljio zahtjevu zakupnika uprihodio manje zakupnine u iznosu od 18.000,00 kn.

No, uzimajući u obzir činjenicu da su u tijeku naprijed navedeni radovi i činjenicu da je za izvođenje istih potrebno više vremena nego je utvrđeno Ugovorom o zakupu te da je zakupnik već izveo dio radova prema troškovniku (uklonjene obloge zidova, uklonjen spušteni strop u dijelu prostora kao i podna obloga, izvedeni temelji i stupovi te započeto uklanjanje zida na poziciji novog otvora) predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. rujna 2011. godine na 15. prosinac 2011. godine, a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Adamićeva 11/A, ŠKOLSKA KNJIGA d.d. iz Zagreba, Masarykova 28, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. rujna 2011. godine na 15. prosinac 2011. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (povećan obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).**

**5.2. NE PRIHVATA se zahtjev zakupnika iz točke 5.1. ovog zaključka za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. kolovoza 2011. godine na 15. studeni 2011. godine, jer je od primopredaje prostora do ugovorenog roka početka plaćanja zakupnine bio realan rok za stavljanje prostora u funkciju.**

**5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 5.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu i Dodatak ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora.**

#### **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.

