



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/11-02/53
URBROJ: 2170/01-02-30-11-1
Rijeka, 03.11.2011.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Edo Damjanović
Tajana Jukić Nežnanović
Aleksandra Jurić Židanik
Loreta Sošić

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. NADA UŠLJEBRKA iz Rijeke, Franje Belulovića 20, obratila se zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi Braće Stipčića 1 u površini od 53 m² koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj: 6759/02-03 od 11. veljače 2008. godine za frizerski salon uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 555,00 kuna, svojoj djelatnici ŽELJKI BRENTIN ŠUPER iz Rijeke, Rose Leard 16. Zahtjevu je priložena preslika radne knjižice br. 455657 od 15.06.1990. godine iz koje je razvidna činjenica da je gđa Željka Brentin Šuper zaposlena kod zakupnika od 01. listopada 1993. godine.

Zahtjev je u skladu sa člankom 17. stavak 1. podstavak 3. i stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09. i 48/09.), obzirom da isti dozvoljava jednokratno davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika te ako Grad nema potraživanja prema zakupniku, pa se istom može udovoljiti. Na osnovu svega iznijetog, predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se NADI UŠLJEBRKA iz Rijeke, Franje Belulovića 20, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi Braće Stipčića 1, površine 53 m² za djelatnost frizerski salon, uz ugovorenu zakupninu od 1,44 €/m² mjesečno, zaposleniku ŽELJKI BRENTIN ŠUPER iz Rijeke, Rose Leard 16, sukladno odredbi članka 17. stavak 1. podstavak 3 i stavak 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09. i 48/09.), počevši od 01. studenog 2011. godine, budući je zaposlena kod zakupnika 18 godina.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da temeljem točke 1.1. ovog Zaključka, sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6759/A.

1.3. Podzakup se odobrava uz uvjet da podzakupnik ŽELJKA BRENTIN ŠUPER iz Rijeke, potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac-platac obvezuje prema gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

2. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora na adresi Ružičeva 14B površine 118 m². Isti se nalazi u zgradi Ružičeva 14 koja je u samovlasništvu Grada. U navedenom prostoru nakon preuzimanja istog od zakupnika, uočena su oštećenja na stropu prostora zbog procurenja vode sa kosog krova, te otpala žbuka u prostoru zajedničkog wc-a zbog oštećenja hidroizolacijskog sloja na ravnom krovu. Radovi na sanaciji ravnog i kosog krova financiraju se iz sredstava pričuve zgrade budući se radi o zajedničkim dijelovima zgrade. Zgradom upravlja Rumat d.o.o. a ovlašteni predstavnik je djelatnica Direkcije poslovni objekti jer je zgrada u samovlasništvu Grada. Za izvođenje navedenih radova prikupljene su tri ponude i ponuda ponuđača Radmont d.o.o. iz Rijeka odabrana je kao najpovoljnija na iznos od 10.597,04 kn. Radilo se o hitnom postupku sanacije oštećenja krovova jer je zbog procurenja vode došlo do oštećenja poslovnog prostora. Iz navedenog razloga Rumatu d.o.o naloženo je da ugovori predmetne radove unatoč činjenici što je na računu pričuve bio manji iznos sredstava od iznosa sanacije radova. Radovi su izvedeni u rujnu 2011. godine. Po ispostavljenom računu isplaćen je iznos od 8.000,00 kn dok će se preostali iznos isplatiti nakon što se po predloženom zaključku prikupe dodatna sredstva pričuve. Predlaže se povećanje iznosa pričuve sa 1,53 kn/m² na 4,00 kn/m² za studeni i prosinac 2011. godine, čime će se osigurati sredstva za podmirenje cjelokupnog računa izvedenih radova na sanaciji krovova (2.597,04 kn).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Odobrava se povećanje pričuve za poslovnu zgradu na adresi Ružičeva 14 površine 664 m² sa 1,53 kn/m² na 4,00 kn/m² zbog osiguranja sredstava za plaćanje izvedenih radova na sanaciji kosog i ravnog krova za period studeni i prosinac 2011. godine budući su sredstva pričuve nedostatna za plaćanje računa izvedenih radova.

3. Suvlasnici poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 4/A BORČIĆ IGOR iz Rijeke, Drage Gervaisa 23, MIKULIČIĆ SCHMIEDLECHNER VERA iz Viškova, Štefani 7/11, MIKULIČIĆ DARKO iz Ontaria, 2358 Lakeshore RW, Oakwille, PUTIĆ ALEKSANDAR iz Opatije, Spinčićeva 21 i JENKO VESNA iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 62 pravovremeno su u otvorenom roku uložili prigovor na Zaključak Gradonačelnika od 19. srpnja 2011. godine KLASA: 023-01/11-04/51-57, URBROJ: 2170/01-15-00-11-36 kojim nije prihvaćen zahtjev istih da se sa obračunskog mjernog mjesta broj 00892475, koji je vlasništvo Grada, ustupi dio priključne instalirane snage do najviše 13,8 kW za potrebe poslovnog prostora Blaža Polića 4/A, budući zahtjev nije sukladan članku 14. Općih uvjeta za opskrbu električnom energijom (Narodne novine 14/2006) prema kojem odobrena priključna snaga važi samo za obračunsko mjerno mjesto definirano u pripadajućoj elektroenergetskoj suglasnosti i neprenosiva je na drugu lokaciju.

U svom prigovoru navode da tumačenje članka 14. predstavlja pogrešnu primjenu materijalnog prava na nepotpuno utvrđeno činjenično stanje obzirom da su prostori Blaža Polića 2, 4/A i Krešimirova 18 korišteni kao jedna građevna cjelina za potrebe zakupnika Studentski centar Rijeka, te da su postali cjelina temeljem upravljanja istima od strane Grada Rijeke u vremenu od nacionalizacije do denacionalizacije kada je vlasnicima vraćen u posjed prostor na adresi Blaža Polića 4/A. Nadalje navode da su, nakon što je HEP, DP Elektroprimorje Rijeka napravio uvid u tlocrte prostora i situaciju na terenu, od istih dobili usmeno očitovanje da se u konkretnom slučaju ne radi o prenošenju priključne snage na drugu lokaciju već da se zbog međusobnog ispreplitanja zgrada na različitim razinama i građevinskih intervencija nastalim tijekom razdoblja nacionalizacije radi o istoj lokaciji, a istinitost citiranih navoda da se može provjeriti kod djelatnika HEP-a. Također, u prigovoru navode da je prostor na adresi Blaža Polića 4/A i prije nacionalizacije imao električnu energiju i zasebno mjerno mjesto jer se koristio kao stan kućepazitelja i kasnije kao gostionica, a Grad je, uvođenjem jedinstvenog obračunskog mjernog mjesta za poslovne prostore koje je koristio Studentski centar Rijeka ukinuo samostalnu opskrbu električnom energijom za poslovni prostor na adresi Blaža Polića 4/A. Zaključno, u prigovoru navode da će kao suvlasnici samostalno i o svom trošku izvesti novo mjerno mjesto za poslovni prostor na adresi Blaža Polića 4/A, a od Grada mole da im ustupi samo dio priključne snage do najviše 13,8 kW čime Grad ne snosi nikakve troškove, a Studentski centar Rijeka kao zakupac je dao svoju pisanu suglasnost.

Radi očitovanja na navode iz citiranog prigovora zatraženo je od HEP-a pismeno očitovanje i tumačenje članka 14. Općih uvjeta za opskrbu električnom energijom (Narodne novine 14/2006). U svom očitovanju HEP navodi da se u konkretnom slučaju ne bi mogla primijeniti odredba članka 14. navedenih uvjeta jer su poslovni prostori na adresi Krešimirova 18 i Blaža Polića 4/A činili jednu građevnu cjelinu i opskrbljivali se električnom energijom sa obračunskog mjernog mjesta broj 00892475, odnosno jedinstvenog mjernog mjesta za koje je izdana elektroenergetska suglasnost zbog čega nije ispunjen uvjet iz pravne norme članka 14. o prenošenju prava na drugu lokaciju pa, osnovom navedenog, suvlasnici poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 4/A imaju pravo na odgovarajući dio instalirane snage sa obračunskog mjernog mjesta 00892475. Valja napomenuti da je kod pripreme materijala za sjednicu kolegija kada je zahtjev odbijen usmeni stav HEP-a bio negativan.

Studentski centar Rijeka poslovni prostor na adresi Krešimirova 18 koristi od 1972. godine, a poslovni prostor na adresi Blaža Polića 4/A od 1979. godine. Radi obavljanja ugovorene djelatnosti zakupnik je iste spojio u jednu građevnu cjelinu sa jedinstvenim mjernim mjestom koje se nalazi u prostoru u vlasništvu Grada Rijeke.

Valja napomenuti da je Grad, temeljem Pravomoćnog Rješenja Ureda državne uprave u Primorsko goranskoj županiji, Ureda za imovinsko pravne poslove, Klase: UP/I-942-05/03-01/157 KM/SM, Ur.br.: 2170-77-03-03-10 od 26. rujna 2003. godine, navedenim vlasnicima koncem 2003. godine vratio u posjed poslovni prostor na adresi Blaža Polića 4/A, površine 132 m², u zatečenom stanju osnovom čega Grad nema nikakve zakonske obveze prema ovlaštenicima naknade. U vrijeme povrata, temeljem važećeg Ugovora o zakupu sklopljenog sa Gradom, prostor je koristio Studentski centar Rijeka koji je, reguliranjem zakupnog odnosa sa suvlasnicima, prostor nastavio koristiti do 01. srpnja ove godine, kada je prostor vratio istima. Povratom prostora isti je odvojen u zasebnu građevnu cjelinu zbog čega je ostao bez mjernog mjesta.

Uzimajući u obzir činjenicu da je predmetni prostor činio jednu građevnu cjelinu sa prostorom u vlasništvu Grada sa jedinstvenim mjernim mjestom zbog čega ima pravo na dio instalirane snage smatramo da se prigovoru suvlasnika može djelomično udovolji na način da se sa obračunskog mjernog mjesta broj 00892475 ustupi dio priključne instalirane snage od 4,6 kW za potrebe poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 4/A.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. PRIHVATA SE djelomično prigovor suvlasnika poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 4/A BORČIĆ IGORA iz Rijeke, Drage Gervaisa 23, MIKULIČIĆ SCHMIEDLECHNER VERE iz Viškova, Štefani 7/11, MIKULIČIĆ DARKA iz Ontaria, 2358 Lakeshore RW, Oakwille, PUTIĆ ALEKSANDRA iz Opatije, Spinčićeva 21 i JENKO VESNE iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 62 uložen na zaključak Gradonačelnika od 19. srpnja 2011. godine KLASA: 023-01/11-04/51-57, URBROJ: 2170/01-15-00-11-36 te se poslovnom prostoru na adresi Blaža Polića 4/A ustupa sa obračunskog mjernog mjesta broj 00892475 dio priključne instalirane snage od 4,6 kW, budući je predmetni prostor činio jednu građevnu cjelinu sa prostorom u vlasništvu Grada sa jedinstvenim mjernim mjestom.

Ovaj Zaključak je konačan.

4. HRVATIN BERNARD iz Rijeke, Rastočine 7, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Braće Cetina 2/B - površine 15 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7897/02-03 od 06. lipnja 2011.g. kojeg koristi za popravak obuće i ostalih kožnih predmeta i izrada ključeva, uz mjesečnu zakupninu od 138,35 kn (1,45 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom da se za predmetni poslovni prostor raspiše javni natječaj za davanje u zakup istog za ugovorenu djelatnost uz uvjet da mu se za vrijeme trajanja natječaja dozvoli da ostane u prostoru radi nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti . Navedeno obrazlaže činjenicom da više nije u mogućnosti obavljati poslove obrta, a interes za obavljanje obrta ima supruga. Člankom 16. točkom 3. propisano je da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika bračnom drugu ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu pod uvjetom da dostavi pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini što konkretno nije slučaj budući zakupnik ne želi ići u mirovinu već traži da njegova supruga nastavi obavljati djelatnost u predmetnom prostoru. Nadalje zahtjev obrazlaže činjenicom da mu se dozvoli ostanak u prostoru kako ne bi izgubio klijente na navedenoj lokaciji odnosno radi kontinuiteta obavljanja djelatnosti sve dok se natječaj ne provede. Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti na način da se raspiše javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora za djelatnost popravka obuće i ostalih kožnih predmeta i izrada ključeva 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. Valja napomenuti da se za navedeni prostor uredno podmiruje zakupnina te ostali troškovi s osnova korištenja istog. Obzirom na činjenicu da se radi o prostoru za koji Grad ima zainteresiranog natjecatelja predložemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor u Rijeci na adresi BRAĆE CETINA 2/B - površine 15 m² za djelatnost popravka obuće i ostalih kožnih predmeta i izrada ključeva sve uz uvjet da zakupnik HRVATIN BERNARD iz Rijeke, Rastočine 7, 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 .

4.2. Odobrava se zakupniku HRVATIN BERNARDU iz Rijeke, Rastočine 7, da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog zaključka te da 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 putem Direkcije poslovni objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

5. Trgov ačkom društvu VIPnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1, kao sadašnjem zakupniku poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Riva 4/B, pov. 108 m², namijenjen za djelatnost trgovine telekomunikacijske opreme, sukladno članku 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09), dana 20.09.2011. godine dostavljena je ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu na vrijeme od 10 godina, uz zakupninu od 37,50 €/m² mjesečno, obzirom da Ugovor o zakupu broj 5702/02-03 od 16.11.2001. godine, ističe dana 08.11.2011. godine, te budući zakupnik uredno ispunjava ugovorne obveze. Zakupnik je prihvatio ponudu za sklapanje novog ugovora po ponuđenoj cijeni od 37,50 €/m² mjesečno, no predlaže da na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i/ili troškova koji proizlaze iz ugovora o zakupu, umjesto šest bjanko trasiranih i akceptiranih mjenica s klauzulom "bez protesta" istovremeno s potpisivanjem Ugovora o zakupu dostavi zadužnicu na iznos vrijednosti jednogodišnje zakupnine. Također predlaže da se u Ugovoru o zakupu utvrdi da isti prestaje osim, istekom vremena na koji je sklopljen, po sporazumu stranaka u svako vrijeme, promjenom pravnog položaja zakupnika osim u slučajevima utvrđenim Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora, i jednostranim otkazom zakupnika u bilo koje vrijeme.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora nije predviđena mogućnost davanja zadužnice kao sredstva osiguranja plaćanja tražbine iz ugovora o zakupu. Naime, kod ugovorene zakupnine u visini manjoj od 50 €/m², utvrđena je obveza zakupnika da na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine, dostavi šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje, koje će se naplatiti ako zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje za tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa (članak 21. točka 13. alineja 1. cit. Odluke). No, obzirom na činjenicu da je zadužnica valjani instrument osiguranja plaćanja (zadužnica je ovršni instrument osiguranja plaćanja pa je i sigurnija naplata potraživanja u odnosu na bjanko mjenice koje nisu ovršni instrument), te da Grad iz iste može naplatiti eventualno nepodmireni dug zakupnine, zakonske zatezne kamate i troškova s osnova korištenja poslovnog prostora, zahtjev zakupnika može se prihvatiti. U tom slučaju zakupnik je dužan istovremeno s potpisivanjem ugovora o zakupu dostaviti zadužnicu solemniziranu od javnog bilježnika, u visini jednogodišnje ugovorene zakupnine (362.669,24 kn). Pored toga, u slučaju da je Grad iz ranije zadužnice naplatio dugovanje, zakupnik je dužan dostaviti novu zadužnicu solemniziranu od javnog bilježnika na isti iznos, a u slučaju da isto ne učini, Grad će otkazati ugovor o zakupu.

Također ističemo da se može prihvatiti prijedlog zakupnika da se ugovorom o zakupu utvrdi da isti prestaje i jednostranim otkazom zakupnika u bilo koje vrijeme, jer isto nije protivno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora, te budući je praksa da ugovor o zakupu prestaje nakon što zakupnik podnese pisanu izjavu da otkazuje poslovni prostor te da isti vraća u posjed Gradu slobodan od osoba i stvari.

Slijedom navedenog predlaže se Poglavarstvu Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Prihvaća se zahtjev trgovačkog društva VIPnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1, da se u novom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Riva 4/B, površine 108 m², koji se sklapa sukladno članku 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09) i ponudi od 20.09.2011. godine, izmjeni odredba članka 16. Ugovora o zakupu, na način da se umjesto šest bjanko trasiranih i akceptiranih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje, na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora, dostavi zadužnica solemnizirana od javnog bilježnika, u visini jednogodišnje ugovorene zakupnine predmetnog prostora, uz obvezu zakupnika da Gradu Rijeci dostavi novu zadužnicu na navedeni iznos, solemniziranu od javnog bilježnika, ako Grad Rijeka iz ranije dostavljene zadužnice naplati nepodmirenu novčanu tražbinu.

5.2. U slučaju da VIPnet d.o.o. Zagreb, ne dostavi Gradu Rijeci novu zadužnicu solemniziranu od javnog bilježnika, sukladno točki 5.1. ovog zaključka, Grad Rijeka će otkazati ugovor o zakupu.

5.3. Prihvaća se zahtjev trgovačkog društva VIPnet d.o.o., Zagreb, Vrtni put 1, da se u novom Ugovoru o zakupu poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog zaključka, izmjeni odredba članka 17. na način da glasi:

"Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koje je ugovor sklopljen, po sporazumu stranaka u svako vrijeme, jednostranim otkazom zakupnika u svako vrijeme, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima propisanim Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09)."

jer isto nije protivno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora.

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. Sanja Domitrek iz Šmrike, Radetići 2, podzakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Zagrebačka 3, temeljem Dodatka ugovora o zakupu broj 5923/A od 29. prosinca 2010. god., a koji je prostor u zakupu Kirinčić Marina iz Rijeke, Tihovac 4, površine 123 m² koji je namijenjen za djelatnost trgovine namještaja i električnih aparata za kućanstvo uz ugovoreni mjesečni iznos zakupnine od 7,15 €/m².

Sanja Domitrek podzakupnik uz suglasnost zakupnika Marina Kirinčića obraća se zahtjevom da se za predmetni poslovni prostor raspiše javni natječaj za davanje u zakup istog za uslužnu djelatnost - studio za projektiranje i uređenje prostora uz uvjet da joj se za vrijeme trajanja natječaja dozvoli da ostane u prostoru radi nastavka obavljanja djelatnosti. Navedeno obrazlaže činjenicom da u prostoru želi obavljati djelatnost projektiranja stambenih i poslovnih prostora uz izložbene exponate bez prodaje. Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti na način da se za predmetni prostor raspiše javni natječaj za traženu djelatnost uz obvezu da Sanja Domitrek 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. Valja napomenuti da Sanja Domitrek duguje za navedeni prostor zakupninu u iznosu od 44.962,46 kn (siječanj, veljača, svibanj-listopad 2011. god.) te je dana 07. rujna ove godine sklopila Ugovor o nagodbi kojim se obvezala isti platiti u devet mjesečnih obroka, te da se obroci uredno podmiruju. Valja napomenuti da je Odjel gradske uprave za poduzetništvo svojim dopisom od 13. listopada 2011. god., Sanji Domitrek izdalo načelnu suglasnost da se za predmetni prostor kada bude objavljen na javnom natječaju utvrdi uslužna djelatnost – projektiranje i studio za dizajn i unutarnje uređenje umjesto sadašnje djelatnosti trgovine namještaja i električnih aparata za kućanstvo. Budući se radi o prostoru koji se nalazi u IA zoni i činjenici da je sve manji interes za zakup takvih prostora i činjenice da Grad ima zainteresiranog natjecatelja za isti, predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor u Rijeci na adresi Zagrebačka 3 - površine 123 m² za uslužnu djelatnost projektiranje i studio za dizajn i unutarnje uređenje sve uz uvjet da podzakupnik SANJA DOMITREK iz Šmrike, Radetići 2, 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.

6.2. Odobrava se podzakupniku poslovnog prostora Zagrebačka 3, SANJI DOMITREK iz Šmrike, Radetići 2, da za vrijeme trajanja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog zaključka ostane u posjedu istog te da 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 postoji opravdan razlog.

PRAVNI POUK

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

7. Odjel za gradsku samoupravu i upravu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Dolac 7/B – površine 116 m² i da na upravljanje navedenom Odjelu za potrebe rada Vijeća za prevenciju grada Rijeke, a u svrhu stavljanja u funkciju Informativnog centra za prevenciju. Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

7. Prihvaća se zahtjev Odjela za gradsku samoupravu i upravu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti izuzme poslovni prostor na adresi Dolac 7/B – površine 116 m² i da na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. studeni 2011.g. za potrebe Informativnog centra za prevenciju.

8. Društvo uzgajatelja malih životinja "KUMPAZIJA" iz Svilna, Grbaste 24 podnijelo je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 22. do 29. studenog 2011.g., radi organizacije i održavanja tradicionalne Međužupanijske izložbe malih životinja. Shodno navedenom, mišljenja smo da se zahtjevu može udovoljiti te predlažemo donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

8. Odobrava se Društvu uzgajatelja malih životinja "KUMPAZIJA" iz Svilna, Grbaste 24 privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 22. do 29. studenog 2011.g. radi održavanja organizacije Međužupanijske izložbe malih životinja, obzirom da smatramo zahtjev opravdanim.

9. Odjel gradske uprave za kulturu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Lužine 7/1 – površine 470 m² i da na upravljanje navedenom Odjelu za potrebe skladištenja opreme Gradskog kazališta lutaka Rijeka. Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9. Prihvaća se zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti izuzme poslovni prostor na adresi Lužine 7/1 – površine 470 m² i da na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. studeni 2011.g. za potrebe skladištenja opreme Gradskog kazališta lutaka Rijeka.

10. Točkom 1. zaključka Gradonačelnika od 29. kolovoza 2011. god., KLASA:023-01/11-04/51-57, URBROJ:2170/01-15-00-11-111 zadužen je Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti da Agenciji za upravljanje državnom imovinom, Ivana Lučića 6, Zagreb, izvrši povrat preplaćene zakupnine na žiro račun Hrvatske poštanske banke za korist Republike Hrvatske za poslovni prostor na adresi Korzo 8C zakupnika Milat d.o.o., za ½ dijela prostora koja je u suvlasništvu RH, počevši od dana upisa RH u zemljišnim knjigama kao suvlasnika prostora (29.06.2009. god.) zaključno do 31. prosinca 2010. god., u iznosu od 119.179,63 kn. Odredbom članka 21. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Rijeke za 2011. god., utvrđeno je da se pogrešno ili više uplaćeni prihodi u Proračun, vraćaju uplatiteljima na teret tih prihoda. Slijedom navedenog potrebno je izmijeniti citirani zaključak na način da se isplata preplaćenog iznosa zakupnine od 119.179,63 kn izvrši temeljem Ugovora o cesiji između Grada Rijeke, Milat d.o.o. te Agencije za upravljanje državnom imovinom (Milat d.o.o. ustupa svoje potraživanje od Grada Rijeke na ime preplaćene zakupnine Agenciji za upravljanje državnom imovinom). Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. Mijenja se točka 1. zaključka Gradonačelnika od 29. kolovoza 2011. god. KLASA:023-01/11-04/51-57, URBROJ:2170/01-15-00-11-111 na način da glasi:

"1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti da zakupniku MILAT d.o.o. Rijeka, Korzo 8/C, izvrši povrat preplaćene zakupnine za ½ dijela prostora na adresi Korzo 8c, koja je u suvlasništvu RH, počevši od dana upisa RH u zemljišnim knjigama kao suvlasnika prostora (29.06.2009. god.) zaključno do 31. prosinca 2010. god., u iznosu od 119.179,63 kn na način da se isplata izvrši temeljem Ugovora o cesiji između Grada Rijeke, Milat d.o.o. te Agencije za upravljanje državnom imovinom (Milat d.o.o. ustupa svoje potraživanje od Grada Rijeke na ime preplaćene zakupnine Agenciji za upravljanje državnom imovinom). "

PRAVNI POUK

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



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/11-02/55
URBROJ: 2170/01-02-30-11-1
Rijeka, 07.11.2011.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina**

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Trgovačko društvo RIJEKATEKSTIL DOMUS d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg 4/I, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi KORZO 40/C u prizemlju, pov. 98 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6874/02-03 od 18. ožujka 2008. god., namijenjen za djelatnost trgovina odjeće renomirane svjetske robne marke Max Mara, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 116,25 €/m² odnosno 90.880,00 kuna mjesečno.

Zakupnik se obraća dopisom da je voljan vratiti predmetni prostor u posjed Gradu na način da mu se omogući da u istom obavlja djelatnost za vrijeme provođenja javnog natječaja odnosno do donošenja Odluke o davanju u zakup prostora novom zakupniku. Zahtjev obrazlaže činjenicom da uslijed pada prometa uzrokovanog globalnom ekonomskom krizom, domaćom recesijom, neizvjesnošću i visokom nezaposlenošću nije u stanju dugoročno redovno plaćati ugovoreni mjesečni najam pa je prisiljen zatražiti prijevremeni raskid Ugovora o zakupu te vratiti prostor uz naprijed navedeni prijedlog.

Nadalje navodi da je svoju namjeru već priopćio glavnom davatelju ino-franšize Max Mara. Prema povratno dobivenoj informaciji očekuju da bi se na ponovljenom natječaju za predmetni prostor, a u dogovoru sa glavnim franšizerom mogao pojaviti novi primalac iste koji bi sa zakupnikom bio voljan postići dogovor o otkupu namještaja, neprodanih zaliha robe te preuzimanju zaposlenih ukoliko bi uspješno izlicitirao prostor. Valja napomenuti da zakupnik nema evidentirano dugovanje s osnova korištenja poslovnog prostora.

No u slučaju da novi zakupnik ne bude otkupio opremu i inventar obvezuje se prostor isprazniti od stvari u roku od 15 dana od dana dodjele prostora novom zakupniku.

Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti pod uvjetom da zakupnik trg. društvo RIJEKATEKSTIL DOMUS d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg 4/I, potpiše 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 prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Zahtjevu se može udovoljiti na način da se za predmetni prostor raspiše javni natječaj za davanje u zakup istog, za djelatnost trgovina odjeće brendiranih svjetskih proizvođača, uz odobrenje zakupniku da obavlja djelatnost za vrijeme trajanja javnog natječaja.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor u Rijeci, na adresi KORZO 40/C, pov. 98 m², za djelatnost trgovina odjeće brendiranih svjetskih proizvođača, uz slijedeće uvjete:

- da zakupnik prostora dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje vratiti predmetni poslovni prostor Gradu Rijeci u posjed, 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 ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći,
- da zakupnik prostora za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu istog i obavlja ugovorenu djelatnost, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju,
- da se za predmetni prostor uredno podmiruje zakupnina i ostali troškovi koji proizlaze s osnova korištenja predmetnog prostora, zaključno sa danom provođenja licitacije,
- da na dan licitacije nema evidentiranog dugovanja za predmetni poslovni prostor obzirom da se radi o činjenici što je zakupnik zbog poteškoća u poslovanju i sve težu mogućnost podmirjenja ugovorih obveza, prisiljen vratiti predmetni prostor Gradu,

- da su natjecatelji dužni uz prijavu priložiti predugovor ili ugovor o distribuciji i prodaji navedene robne marke odnosno ispravu o žigu robne marke izdanu od Državnog zavoda za intelektualno vlasništvo ovjerenu od javnog bilježnika ukoliko se radi o vlastitoj proizvodnji robne marke. Predugovor odnosno Ugovor može biti zaključen s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom ili proizvođačem robe direktno. Ukoliko se Predugovor ili Ugovor zaključe s ovlaštenim ekskluzivnim distributerom neophodno je priložiti Ugovor o ekskluzivnoj distribuciji. U slučaju da je ugovor sklopljen na stranom jeziku, obvezan je prijevod ovlaštenog sudskog tumača.

PRAVNI POUK

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