



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovnih objekti
KLASA: 372-01/11-02/57
URBROJ: 2170/01-02-30-11-1
Rijeka, 23.11.2011.g.

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Loretta Sošić
Edo Damjanović
Aleksandra Jurić Židanik
Iva Udović Mladenčić

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. HUMANITARNA UDRUGA "BANKA HRANE HRVATSKA" iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Žabica 4/skladište 31 (pov. 340 m²) koji koristi uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.907 kn (0,76 €/m²), a koja uz trenutno umanjenje od 5% iznosi 1.835 kn. Dana 15. studenog ove godine Odjel za zdravstvo i socijalnu skrb obratio se Odjelu za komunalni sustav – Direkciji poslovnih objekti zahtjevom da se da se izvidi mogućnost da se zakupnika u potpunosti oslobodi plaćanja ugovorene zakupnine, obzirom da im zakupnina predstavlja dodatan trošak u poslovanju.

Podsjećamo, javni natječaj za predmetni prostor raspisan je temeljem Zaključka Gradonačelnika od 18. ožujka ove godine kojim je prihvaćen zahtjev Humanitarne udruge Banka hrane Hrvatska, na način da se javni natječaj raspiše za djelatnost članske organizacije humanitarne djelatnosti uz početnu cijenu u iznosu od 0,76 €/m² mjesečno, što je 50% manje od važeće početne cijene za taj prostor (početna cijena iznosi 1,51 €/m²).

Unatoč činjenici da se radi o udruzi humanitarnog karaktera, ne može se prihvatiti zahtjev za potpuno oslobađanje od plaćanja zakupnine budući bi isto bilo protivno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Rijeke odnosno zbog činjenice daje zakupnik prostor dobio u zakup putem javnog natječaja te je potpisao Ugovor o zakupu kojim se obvezao da će tijekom ugovorenog roka zakupa podmirivati mjesečnu zakupninu u utvrđenom iznosu.

Valja napomenuti da zakupnik duguje Gradu zakupninu za predmetni prostor za razdoblje lipanj – studeni 2011. godine u iznosu od 10.969,30 kn. Zakupniku je dana 03. studenog 2011. godine uručena opomena zbog neplaćanja zakupnine za razdoblje lipanj – listopad 2011. godine, slijedom čega ukoliko isti u roku od 15 dana ne podmiri dospjelo dugovanje, dug će se pokušati namiriti putem mjenice.

Slijedom svega naprijed iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. NE ODOBRAVA SE HUMANITARNOJ UDRUZI "BANKA HRANE HRVATSKA" iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV, potpuno oslobađanje od plaćanja zakupnine za poslovni prostor na adresi Žabica 4 / Skladište 31, budući bi isto bilo protivno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Rijeke odnosno zbog činjenice da je zakupnik prostor dobio u zakup putem javnog natječaja te je potpisao Ugovor o zakupu kojim se obvezao da će tijekom ugovorenog roka zakupa podmirivati mjesečnu zakupninu u utvrđenom iznosu (50% nižem od početne cijene).

PRAVNI POUK

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

2. Zaključkom Gradonačelnika od 19. srpnja 2011. god., KLASA:023-01/10-04/51-57, URBROJ:2170/01-15-00-10-11-34 odobreno je zakupniku trgovačkom društvu AGIT d.o.o., iz Zagreba, Heinzelova 51, produženje roka ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Žabica 4 (prostor br. 5) površine 959 m² koji koriste za skladište na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. prosinca 2011. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka. Budući da zakupnicima poslovnih prostora na adresi Žabica 4 i 6 trgovačkim društvima HP- Hrvatska pošta d.d., Suza T.B. d.o.o. i Igom d.o.o., također ističu ugovori o zakupu sklopljeni na rok do 31. prosinca 2011. god., s mogućnošću produljenja roka ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka te da postoji zainteresiranost zakupnika za produženjem roka zakupnog odnosa koji uredno podmiruju zakupninu, predlažemo izmjenu citiranog zaključka na način da se svim zakupnicima na navedenoj adresi rok zakupa produži na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. lipnja 2012. god., s mogućnošću produljenja roka sve sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Slijedom navedenog predlaže se izmjena i donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 19. srpnja 2011. god., KLASA:023-01/10-04/51-57, URBROJ:2170/01-15-00-11-34 na način da glasi:

"Odobrava se zakupnicima poslovnih prostora koje koriste za skladišta na adresi ŽABICA 4 i 6 produženje roka ugovora o zakupu, na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. lipnja 2012. god., s mogućnošću produljenja roka, sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem."

2.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 2.1. sklopi Dodatke ugovora o zakupu na zahtjev zakupnika.

3. Grad Rijeka vlasnik je poslovnih prostora koji se nalazi u prizemlju Ružičeva 26/C i I katu Ružičeva 26/1 aneksa stambeno-poslovne zgrade na adresi Ružičeva 26. Oba prostora su u zakupu. Krovšte objekta je dotrajalo te za vrijeme kiša dolazi do vlaženja u poslovnim prostorima. Trgovačkom društvu Rumat kao upravitelju predmetne zgrade upućen je zahtjev za popravak krova. Osnovom navedenog upravitelj je prikupio ponude obradom kojih je utvrđeno da je najpovoljnija ponuda ponuditelja LEGAC d.o.o. iz Rijeke, u iznosu od 27.525,43 kn sa PDV-om. Od ukupnog iznosa ponude osiguravatelj bi osigurao iznos od 3.143,26 kn, a preostali iznos od 24.382,17 kn trebalo bi osigurati iz sredstava pričuve. Navedena zgrada na računu pričuve ima minimalna sredstva koja su nedostatna za popravak krova (3.824,32 kn). Zbog prodora vode poslovni prostori su devastirani pa je potrebno hitno popraviti krov. Predlažemo da Grad izvede navedene radove na teret Financijskog plana zakupnine za 2011. godinu, sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 175 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Odobrava se izvedba radova popravka krova poslovnih prostora na adresi Ružičeva 26/C i 26/1 u ukupnom iznosu od 24.382,17 kn, na teret Financijskog plana zakupnine za 2011. godinu (sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 175 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000) budući je isto opravdano - otklanjanje prodora vode u poslovne prostore.

Ovaj zaključak je konačan.

4. Korisnik poslovnog prostora na adresi Slaviše Vajnera Čiče 7/B, površine 251 m², MINISTARSTVO PRAVOSUĐA RH, TRGOVAČKI SUD U RIJECI obratilo se zahtjevom za postavom metalne rolo zaštite na ulazna vrata i jedan izlog prostora. U zahtjevu navode da je zaštita staklenih fasadnih otvora potrebna kako arhivska građa koja će se nalaziti u poslovnom prostoru ne bi bila izložena riziku uništenja.

Poslovni prostor ima dva izloga i ulazna vrata koji su imali zaštitu, time da se na jednom izlogu nalazi metalni rolo od valovitog lima koji je u funkciji, a na drugom izlogu i ulaznim vratima isti su zbog dotrajalosti demontirani. Kako su na izlogu i vratima ostale kutije i vodilice potrebno je samo dobiti i postaviti metalne rolo zaštite. Vrijednost navedenih radova prema najpovoljnijoj ponudi iznosi 13.431,60 kn sa PDV-om. Valja napomenuti da članak 5. Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke dozvoljava da se radovi izvode jer je zahtjev opravdan (zaštita arhivske građe). Također, za napomenuti je da se metalne rolo zaštite nisu bile postavljene prije davanja u zakup prostora, dakle dok je isti bio slobodan, iz razloga što se smatralo da iste nisu potrebne. No budući sada postoji opravdan razlog za isto predlažemo da se radovi izvedu na teret Financijskog plana zakupnine za 2011. godinu (sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 175 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja).

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se izvedba radova postave metalnih rolo zaštita na jedan izlog i ulazna vrata poslovnog prostora na adresi Slaviše Vajnara Čiče 7/B u iznosu od 13.431,60 kn sa PDV-om, na teret Financijskog plana zakupnine za 2011. godinu (sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 175 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000) budući je isto opravdano – zaštita arhivske građe u poslovnom prostoru, a sve sukladno članku 5. Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Ovaj Zaključak je konačan.

5. ESTARE CULTO – MODNA ODJEĆA d.o.o. iz Zagreba, Zagorska 2, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Korzo 34, površine 82 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovine brendirane odjeće domaćeg proizvođača – Estare Culto, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 30.832,00 kn (376,00 kn/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 7939/02-03 od 04. listopada 2011. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 01. studenog 2011. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 01. prosinca 2011. godine. Poslovni prostor zakupniku je predat dana 07. listopada 2011. godine. Zakupnik se obratio sa zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti za 60 dana odnosno na 01. siječnja 2012. godine (plaćanje zakupnine) i 01. veljače 2012. godine (obavljanje djelatnosti). U svom zahtjevu navodi da zbog opsega radova uređenja prostora i njihovog vremenskog trajanja nisu u mogućnosti prostor staviti u funkciju u roku utvrđenom Ugovorom o zakupu.

Za uređenja predmetnog prostora zakupnik je dostavio troškovnik radova koje planira izvesti u istom.

Obradom priložene dokumentacije utvrđeno je da zakupnik u prostoru izvodi radove uklanjanja postojećih obloga poda i postavu novih keramičkih pločica, zamjene fasadnih stijena, demontaže nadžbuknih elektroinstalacija, ličenja prostora i izgradnje sanitarnog čvora (prostor ima umivaonik). Prema navedenom troškovniku ukupna vrijednost radova uređenja prostora (bez fasadnih stijena za koje se čeka suglasnost konzervatora) iznosi 158.631,60 kn bez PDV-a. Za izvedbu radova zakupnik je ishodio suglasnost Grada Rijeke dana 04. studenog 2011. godine.

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) 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 roka početka plaćanja zakupnine već samo za pomak roka obavljanja djelatnosti obzirom da je za izvedbu radova potreban duži rok od roka utvrđenog Ugovorom o zakupu.

Stoga predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti za 60 dana (sa 01. prosinca 2011. godine na 01. veljače 2012. 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 Korzo 34, ESTARE CULTO – MODNA ODJEĆA d.o.o. iz Zagreba, Zagorska 2, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01. prosinca 2011. godine na 01. veljače 2012. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (povećan obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).

5.2. NE PRIHVAĆA se zahtjev zakupnika iz točke 5.1. ovog zaključka za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. studenog 2011. godine na 01. siječnja 2012. godine, jer za isto ne postoji opravdan razlog.

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.

6. MAURO RAVNICH iz Rijeke, Krešimirova 56 obratio se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz ugovora o zakupu RAVNICH VALNEE iz Rijeke, Krešimirova 56 zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Jedrarska 3/B - površine 32 m², namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost vrste caffe bar uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 14,43 €/m², odnosno 3.460,00 kuna mjesečno, temeljem Ugovora o zakupu broj 6763/02-03 od 12. veljače 2008.g.

Podnositelj zahtjeva je sin zakupnika, koji se obraća navedenim zahtjevom radi nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti, obzirom da je njegova majka Ravnich Valnea u mirovini temeljem Rješenja HZMO-a, Područne službe u Rijeci, KLASA: UP/I-140-02/11-01/03405849455, UR.BROJ: 341-14-05/3-11-021596 od 08.11.2011.g.

U privitku zahtjeva dostavlja preslike rješenja o mirovini, osobne iskaznice, izvatka iz matične knjige rođenih i obrtnice iz koje je razvidno da je bio u zajedničkom obrtu sa majkom te je registriran 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 djeci, 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

6.1. Odobrava se MAURU RAVNICHU iz Rijeke, Krešimirova 56 stupanje u prava i obveze VALNEE RAVNICH iz Rijeke, Krešimirova 56 (majke) kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Jedrarska 3/B - površine 32 m², iz Ugovora o zakupu broj 6763/02-03 od 12. veljače 2008.g., namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost vrste caffe bar, počevši od 01. prosinca 2011. 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).

6.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da shodno točki 6.1. ovog zaključka, sa RAVNICH MAUROM iz Rijeke, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 6763/A 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.

7. Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu podnio je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 6 – površine 115 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade do 30. lipnja 2012.g. radi skladištenja sportske opreme Streličarskog kluba "Rijeka", budući isti nema osiguran prostor za skladištenje iste.

Shodno navedenom, mišljenja smo da se zahtjevu može udovoljiti te predlažemo donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

7. Odobrava se Odjelu gradske uprave za komunalni sustav privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 6 – površine 115 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. lipnja 2012.g. za potrebe skladištenja sportske opreme Streličarskog kluba "Rijeka".



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovnih objekti
KLASA: 372-01/11-02/59
URBROJ: 2170/01-02-30-11-1
Rijeka, 02. prosinac 2011.g.

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Edo Damjanović
Mladenka Amančić
Loretta Sošić
Marina Superina
Iva Udović Mladenčić

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Direkcija za komunalno redarstvo podnijela je zahtjev za produženje privremenog korištenja poslovnog prostora bez naknade na adresi Lužine 1/5 – površine 429 m² do 31. prosinca 2013.g. Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke od dana 01. lipnja 2010.g. odobreno je privremeno korištenje navedenog prostora bez naknade do 31. prosinca 2011.g. Obzirom da traže produženje roka korištenja prostora za skladištenje deložiranih stvari, predlažemo prihvaćanje zahtjeva te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Odobrava se Direkciji za komunalno redarstvo produženje privremenog korištenja poslovnog prostora na adresi Lužine 1/5 – površine 429 m² bez naknade za skladištenje deložiranih stvari na rok do 31. prosinca 2013. godine.

2. KNEŽIĆ BRANIMIR iz Bregi, Bregi 49 A, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ZADARSKA 1 A, površine 27 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7110/02-03 od 14.05.2008. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti frizerskog salona uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,81 €/m² odnosno mjesečno 920,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanje zakupnine u iznosu glavnice od 3.646,45 kn za vremensko razdoblje ožujak-lipanj 2011. god., dana 07. 09. 2011. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa listopadom ove godine, kao i pripadajuću kamatu čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ZADARSKA 1 A površine 27 m², zakupniku KNEŽIĆ BRANIMIRU iz Bregi, Bregi 49 A, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god.

Ovaj zaključak je konačan.

3. BRODOKOMERC NOVA za trgovinu i usluge d.o.o.iz Rijeke, Jelačićev trg 4, zakupnik je poslovnih prostora u Rijeci na adresi RIVA BODULI 3/A, u prizemlju, površine 140 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6826/02-03 od 10. ožujka 2008. god., i Dodatka A od 21. prosinca 2010.g., namijenjen za obavljanje djelatnosti trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 14.333,28 kn (14,43 €/m²) i na adresi KORZO 38/B, u prizemlju površine 69 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6975/02-03 od 16. travnja 2008. god., i Dodatka A od 21. prosinca 2010.g., namijenjen za obavljanje djelatnosti trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 8.479,07 kn (17,32 €/m²). Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje predmetnih poslovnih prostora u podzakup trgovačkom društvu PIK d.d. Rijeka radi prodaje PIK-ovih proizvoda. Zahtjev obrazlaže činjenicom da zakupnik i PIK d.d. Rijeka već dugi niz godina održavaju uspješnu poslovnu suradnju kroz plasiranje na tržište prehrambenih proizvoda prepoznatljivih po svojoj kvaliteti i karakterističnoj tradiciji ovog kraja. Nadalje navodi da se poslovna suradnja u posljednjih nekoliko godina manifestira između ostalog i u formiranju atraktivnih prodajnih kutaka PIK d.d.-a u prodavaonicama zakupnika čime je stvorena neka vrsta brenda riječke prehrambene trgovine, odnosno prodaje pekarskih proizvoda, mlijeka i mliječnih proizvoda riječkog proizvođača. Valja napomenuti da zakupnik uredno izvršava ugovorne obveze odnosno da je u cijelosti podmirena zakupnina za predmetne prostore.

Obzirom na činjenicu da je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti jednokratno davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Odobrava se zakupniku BRODOKOMERC NOVA za trgovinu i usluge d.o.o. iz Rijeke, Jelačićev trg 4, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnih poslovnih prostora na slijedećim adresama u Rijeci:

a) RIVA BODULI 3/A, površine 140 m², u prizemlju, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima,

b) KORZO 38/B, pov. 69 m², u prizemlju, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu PIK d.d. Rijeka, Krešimirova 26, 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 2012. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

3.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da sa zakupnikom iz točke 3.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6975/B i 6826/B.

3.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 3.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo PIK d.d. Rijeka, Krešimirova 26, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovore o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 6975/02-03 i 6826/02-03, te Dodataka ugovora o zakupu označenih u točki 3. 2. ovog Zaključka, ako ovaj 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.

4. Zaključcima Gradonačelnika od 29. prosinca 2009. godine i 07. prosinca 2010. godine odobreno je Odjelu za komunalni sustav - Direkciji poslovnih objekti da u 2011. godini provodi javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora na način da se licitacija za sve objavljene poslovne prostore može održati ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj, budući se na taj način pomaže natjecateljima odnosno potencijalnim zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize lakše dođu do prostora te da od obavljanja djelatnosti ostvaruju prihod.

Zaključcima Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. godine i 07. prosinca 2010. godine zadužen je Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti, da u 2011. godini ne primjenjuje odredbe članka 24. stavka 2. i 4. te članka 42. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu, već da se zakupnicima umjesto primjene kaznenih odredbi u smislu sklapanja vansudskih nagodbi s povećanjem ugovorene zakupnine, prije povlačenja otkaza ugovora o zakupu, ponudi sklapanje Ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja, budući se i na taj način izlazi u susret zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize bez povećanja ugovorene zakupnine ostanu u poslovnom prostoru i na taj način ostvaruju prihod.

Obzirom na činjenicu da nema naznaka da bi stanje gospodarstva u 2012. godini moglo bilježiti značajnije pozitivne pomake, predlaže se da radi poticanja gospodarstva u vrijeme recesije, naprijed navedene mjere ostanu na snazi i u 2012. godini te stoga predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. ODOBRAVA SE Odjelu za komunalni sustav - Direkciji poslovnih objekti da u 2012. godini provodi javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora na način da se licitacija za sve objavljene poslovne prostore može održati ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj, budući se na taj način pomaže natjecateljima odnosno potencijalnim zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize lakše dođu do prostora te da od obavljanja djelatnosti ostvaruju prihod.

4.2. ZADUŽUJE SE Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti, da u 2012. godini ne primjenjuje odredbe članka 24. stavka 2. i 4. te članka 42. Odluke o

davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu, već da se zakupnicima umjesto primjene kaznenih odredbi u smislu sklapanja vansudskih nagodbi s povećanjem ugovorene zakupnine, prije povlačenja otkaza ugovora o zakupu, ponudi sklapanje Ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja, budući se na taj način izlazi u susret zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize bez povećanja ugovorene zakupnine ostanu u poslovnom prostoru i na taj način ostvaruju prihod.

4. 3. Ukoliko zakupnici ne prihvate ponudu za sklapanje Ugovora o nagodbi sukladno točki 4.2. ovog Zaključka ili ne poštuju preuzete obveze iz Ugovora o nagodbi, Grad Rijeka će pokrenuti postupke radi prisilne naplate dugovanja te radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora.

5. Sredinom mjeseca studenog ove godine obratili su se zahtjevom za privremeno oslobađanje ili umanjenje ugovorene zakupnine, zakupnik poslovnog prostora Nikole Tesle 1A (Delić Željko - vlasnik bistroa Voyager) i podzakupnik Zdravstvene ustanove ljekarne „Jadran“, Marica Lulić, mr.ph. koja koristi poslovni prostor na adresi Krešimirova 34 za obavljanje djelatnosti ljekarne. Naime, još u kolovozu ove godine započeli su radovi na rekonstrukciji fasade zgrade Krešimirova 34 – Cambierieva 2A – Nikole Tesle 1A.

Zahtjev za umanjenje ugovorene zakupnine vlasnica ljekarne obrazlaže činjenicom da je poslovni prostor zaklonjen skelom budući je skela postavljena prenisko pa je poslovanje ljekarne u vrijeme izvođenja radova izuzetno otežano odnosno onemogućeno. Ista navodi da u poslovni prostor svakodnevno ulazi voda, prašina i vapno, a da komadi žbuke i boje padaju pacijentima na glavu, te da je stoga pacijentima onemogućen nesmetan ulaz u ljekarnu, a da je invalidima potpuno onemogućen ulaz. Također navodi kako se pokraj ulaznih vrata ističu oznake opasnosti (potrebno nošenje zaštitne opreme i kaciga na glavi te opasnost od pada predmeta s visine).

Oba zahtjeva prosljedili smo, radi dostave očitovanja, upravitelju zgrade Rijeka-stan d.o.o. u čijoj su nadležnosti navedeni radovi.

U očitovanju stoji navedeno kako je skela postavljena sukladno propisima, temeljem statičkog elaborata, sa svim zaštitnim obilježjima koja Zakon nalaže kao nužna da bi se radovi mogli obavljati bez opasnosti za izvođače, korisnike zgrade i eventualne prolaznike. Upravitelj navodi da je ljekarna čitavo vrijeme izvođenja radova radila, te stoga nisu istiniti navodi da je ulaz u ljekarnu bio onemogućen, niti je u ljekarnu padoo pijesak, voda, vapno, komadi žbuke i boje. Što se tiče nemogućnosti ulaza invalida u prostor, upravitelj navodi kako niti inače isto nije omogućeno budući da postoji denivelacija između ulice i poda ljekarne.

Isto tako, bistro Voyager (zakupnik Delić Željko) bio je cijelo vrijeme otvoren, na terasi su bili postavljeni stolovi i stolice, a kako bi se mogli na terasi zadržavati i posluživati gosti, iznad tende izvedena je zaštitna nadstrešnica tako da je bilo nemoguće da na tom prostoru pada bilo kakav građevinski materijal.

Iz svega navedenog evidentno je da spomenuti radovi ničime ne onemogućavaju obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnim prostorima te da nema osnova da se udovolji zahtjevima.

Tome još valja pridodati da se na istoj lokaciji, u prizemlju predmetne zgrade nalaze još pet poslovnih prostora u vlasništvu Grada, čiji se zakupnici do danas nisu obratili zahtjevom za oslobađanje niti umanjenje mjesečne zakupnine iako se nalaze u gotovo jednakom položaju.

Slijedom svega naprijed iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. NE PRIHVATITI SE zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Nikole Tesle 1A, Delić Željka i podzakupnika Zdravstvene ustanove ljekarne „Jadran“, Marice Lulić, mr.ph. koja koristi poslovni prostor na adresi Krešimirova 34, za oslobađanje od plaćanja odnosno za umanjenje ugovorene mjesečne zakupnine za predmetne poslovne prostore u vrijeme izvođenja građevinskih radova na rekonstrukciji fasade zgrade u kojoj se prostori nalaze, iz razloga što spomenuti radovi ne onemogućavaju obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnim prostorima, a skela je postavljena sukladno propisima, temeljem statičkog elaborata, sa svim zaštitnim obilježjima koja Zakon nalaže kao nužna da bi se radovi mogli obavljati bez opasnosti za izvođače, korisnike zgrade i prolaznike.

PRAVNI POUK

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