



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/10
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 17.02.2012.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILE:

Udović Mladenčić Iva
Marina Superina
Mladenka Amančić
Aleksandra Jurić Židanik
Edo Damjanović

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Tijekom drugog polugodišta 2011. godine, zbog nemogućnosti korištenja poslovnih prostora u zakupu, a radi izvođenja radova u istima od strane Grada Rijeke, oslobođeno je od plaćanja zakupnine 7 zakupnika. Ukupan iznos zakupnine za koju su oslobođeni plaćanja je 37.720,14 kn, od najmanje 168,32 kn (Društvo za kibernetiku psihoterapije) do najviše 11.038,48 kn (Ghetaldus - očna optika Rijeka d.o.o.).

U prijedlogu zaključka daje se informacija o zakupnicima, razdoblju oslobađanja i iznosima zakupnine za koje su zakupnici bili oslobođeni od plaćanja zbog nemogućnosti obavljanja djelatnosti u prostoru.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Prihvaća se informacija o zakupnicima koji su bili oslobođeni plaćanja zakupnine od lipnja do prosinca 2011. godine, kako slijedi:

R. br.	Zakupnik	Adresa poslovnog prostora	m ²	Razdoblje oslobađanja	Iznos oslobađanja u kn	Razlog
1	2	3	4	5	6	7
1.	Bisaku Vilson	Korzo 35/A	51	01.06.- 15.07.2011.	9.220,26	adaptacija poslovnog prostora
2.	KUD Bosna	Zagrebačka 16/A	83	26.05.- 11.08.2011.	2.380,23	sanacija posljedica od požara
3.	Udruga građana "Spirit"	Blaža Polića 2	157	02.05.- 30.06.211.	2.642,62	sanacija štete zbog prodora vode kroz međukatnu konstrukciju (uslijed puknuća vodoinstalacija u prostoru iznad)
4.	Ghetaldus – očna optika Rijeka d.o.o.	Korzo 2/F	90	01.- 31.08.2011.	11.038,48	adaptacija poslovnog prostora
5.	Ćoza Ante	Trpimirova 6	57	10.- 15.10.2011.	377,21	sanacija posljedica prodora oborinskih voda
6.	Društvo za kibernetiku psihoterapije	Školjić 7/C	176	07.-09.10.2011	168,32	sanacija posljedica prodora oborinskih voda
7.	Generalturist d.o.o.	Trg 128. brigade hrvatske vojske 8/A	57	23.11.- 31.12.2011.	8.893,02	sanacija posljedica od požara
UKUPNO					34.720,14	

2. Dječji vrtić "GROBNIČKI TIĆI", Čavle, Zastenice 112, u otvorenom roku uložio je prigovor na zaključak Gradonačelnika od 03. siječnja 2012. god., KLASA.023-01/11-04/75-64, URBROJ:2170/01-15-00-11-167, kojim je odbijen njegov zahtjev za povrat uplaćene jamčevine za pristup natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora Svilno 82/B, u iznosu od 18.000,00 kn te storno računa zakupnine u iznosu od 9.428,98 kn za vremensko razdoblje rujan-studen 2011. god., storno komunalne naknade i naknade za uređenje voda, budući za isto nema opravdanog razloga.

Podnositelj prigovora ustraje i dalje kod svojeg zahtjeva i dosadašnjih navoda ističući da je natječajnom postupku pristupio u dobroj vjeri te da je Grad kao zakupodavac trebao poduzeti sve potrebite radnje za ostvarenje pretpostavki da bi se u prostoru obavljala upravo ona djelatnost za koju je natječaj bio i raspisan. Nadalje navodi da je Grad Rijeka nezakonito proveo javni natječaj te je ovakvim postupanjem doveo podnositelja prigovora u zabludu te mu onemogućio obavljanje djelatnosti. Navodi zakupnika nisu istiniti budući je zakupnik sa Gradom sklopio Ugovor o zakupu temeljem provedenog natječaja, pa nema osnova da zakupnik prigovara na nezakonito proveden natječaj. Potpisom Ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik je pristao na preuzimanje prostora podobnog za obavljanje ugovorene djelatnosti. Budući u prigovoru nisu iznesene nove činjenice i okolnosti koje bi bitno utjecale na izmjenu donesenog zaključka predlaže se prigovor odbiti slijedom čega se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Odbija se prigovor Dječjeg vrtića "GROBNIČKI TIĆI" iz Čavle, Zastenice 112, uložen na zaključak Gradonačelnika od 03. siječnja 2012. god., KLASA.023-01/11-04/75-64, URBROJ:2170/01-15-00-11-167, kojim se odbija njegov zahtjev da se izvrši povrat uplaćene jamčevine za pristup natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora Svilno 82/B, u iznosu od 18.000,00 kn s obzirom da je isto suprotno članku 8. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora i činjenice da je zakupnik uzeo prostor u zakup u viđenom stanju, te storno računa zakupnine u iznosu od 9.428,98 kn za vremensko razdoblje rujan-studen 2011. god., storno komunalne naknade i naknade za uređenje voda, kao neosnovan.

Ovaj zaključak je konačan.

3. VOJNOVIĆ TATJANA iz Rijeke, Bujska 21, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Alessandra Manzonia 5, površine 63 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6839/02-03 od 11.02.2010. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 12,03 €/m² odnosno mjesečno 5.700,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanje zakupnine u iznosu glavnice od 29.359,77 kn za vremensko razdoblje dio veljače, travanj, svibanj, srpanj-rujan 2011. god., dana 06.12.2011. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa prosincem 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 06. prosinca 2011. god. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ALESSANDRA MANZONIA 5, površine 63 m², zakupniku Vojnović Tatjani iz Rijeke, Bujska 21, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god.

Ovaj zaključak je konačan.

4. RIWELLA d.o.o. iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 107 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi ADAMIĆEVA 28/B u prizemlju, površine 127 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7750/02-03 od 16. rujna 2010. god., i Dodatka A od 17. prosinca 2010. god., kojeg koristi za djelatnost trgovina na malo drogerijskih i parfumerijskih proizvoda, obuće i kožne galanterije te prodaja na malo bonova za mobilnu telefoniju, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 17,53 €/m².

Zakupnik se obratio zahtjevom za stupanje trgovačkog društva RIWELLA PLUS d.o.o. Rijeka, Šetalište XIII divizije 107, u prava i obveze zakupnika iz citiranog Ugovora o zakupu nakon što je izvršeno odvajanje društva zakupnika prijenosom dijela imovine, prava i obveza na društvo RIWELLA PLUS d.o.o., ističući da je navedeno društvo sveopći pravni slijednik RIWELLA d.o.o. (rješenje Trgovačkog suda u Rijeci posl. broj Tt-12/565-3 od 09. veljače 2012. god.).

Statusna promjena temeljem koje je podnesen uvodno označen zahtjev, provedena je sukladno članku 550.a stavku 3. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09) tkz. odvajanjem s preuzimanjem odnosno prijenosom dijelova imovine društva koje se dijeli (zakupnika) na već postojeće društvo (Riwella plus d.o.o.). Osnovom takovog odvajanja u sudskom registru su ostale upisane dvije pravne osobe i to društvo koje se dijeli (u konkretnom slučaju zakupnik Riwella d.o.o.) i društvo na koje je izvršen prijenos dijela imovine kao i prava i obveza iz Ugovora o zakupu (Riwella plus d.o.o.). Naime, društvo zakupnika je i nadalje aktivna pravna osoba koja je upisana u sudski registar te djeluje u pravnom prometu, kao i društvo preuzimatelj, kojemu je zakupnik, već kod osnivanja prenio prava koja proizlaze iz Ugovora o zakupu.

Valja napomenuti da zakupnik uredno izvršava ugovorne obveze te je zakupnina za poslovni prostor uredno podmirena. Budući se u konkretnom slučaju radi o statusnoj promjeni zakupnika sukladno čl. 16. točki 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, postavljenom zahtjevu za stupanje u prava i obveze može se udovoljiti.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. PRIHVAĆA se zahtjev zakupnika RIWELLA d.o.o. Rijeka, Šetalište XIII divizije 107, za stupanjem trgovačkog društva RIWELLA PLUS d.o.o. Rijeka, Šetalište XIII divizije 107, u prava i obveze trgovačkog društva RIWELLA d.o.o., kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi ADAMIĆEVA 28/B, pov. 127 m² iz Ugovora o zakupu broj 7750/02-03 od 16. rujna 2010. god., sukladno čl. 16. točki 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 4.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu uz obvezu zakupnika da isti solemnizira kod javnog bilježnika.

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

5. EGZODUS udruga za pomoć u rješavanju problema ovisnosti o drogama, bivši je zakupnik poslovnog prostora na adresi Krešimirova 8 (pov. 87 m²). Predmetni poslovni prostor zakupnik je koristio su od listopada 2004. godine zaključno do 31. siječnja 2012. godine kada je prostor vraćen u posjed Gradu.

Mjesečna zakupnina iznosila je 105,53 € odnosno 780,00 kuna.

Dana 01. veljače ove godine zakupnik se obratio zahtjevom za oprost duga s osnova korištenja prostora koji iznosi 4.927,03 kn, a sastoji se od:

- zakupnine - 4.455,18 kn (08/2011.g. – 01/2012.g.) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom koja na dan 01. veljače 2012. g. iznosi 180,69 kn
- komunalne naknade – 177,48 kn (07/2008,08-12/2011.g.) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom u iznosu od 23,56 kn
- naknade za uređenje voda – 87,00 kn (08-12/2011.g.) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom iznosu od 3,12 kn

Zahtjev obrazlažu činjenicom da nisu uspjeli osigurati sredstva za podmirenje naprijed navedenog dugovanja, te da svoje poslovanje koje se sastoji od pružanja pomoći ovisnicima i njihovim obiteljima nastavljaju isključivo na volonterskoj osnovi po pozivu i dogovoru s korisnicima.

Unatoč svemu navedenom, ističemo da za oprost duga nema osnova budući bi isto bilo protivno Odluci za davanje u zakup poslovnog prostora, a zakupnik je dana 26. listopada 2004. godine potpisao Ugovor o zakupu, kojim se obvezao da će tijekom ugovorenog roka zakupa podmirivati mjesečnu zakupninu u utvrđenom iznosu. Stoga predlažemo da se sukladno Zaključku Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. godine omogući obročna otplata dugovanja u 5 mjesečnih obroka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg zaključka:

ZAKLJUČKA

5.1. NE PRIHVAĆA SE zahtjev bivšeg zakupnika poslovnog prostora na adresi Krešimirova 8, UDRUGE "EGZODUS" za oprost duga s osnova korištenja poslovnog prostora na adresi Krešimirova 8 u sveukupnom iznosu od 4.927,03 kn (zakupnina, komunalna naknada i naknada za uređenje voda sve uz pripadajuću zateznu kamatu obračunatu na dan 01.02.2012.g.) budući je zakupnik potpisao Ugovor o zakupu, kojim se obvezao da će tijekom ugovorenog roka zakupa podmirivati mjesečnu zakupninu u utvrđenom iznosu.

5.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da UDRUZI "EGZODUS" dostavi Ugovor o plaćanju duga u pet mjesečnih obroka sukladno Zaključku Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. godine.

PRAVNI POUK

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

6. SANITETSKA KUĆA APOLLONIA d.o.o., iz Splita, Fra Bonina 8, obratila se dana 03. veljače ove godine zahtjevom za povrat uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Fiorella la Guardie 14a ukupne površine 104 m². Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi za obavljanje trgovine ergonomskih i ortopedskih proizvoda od veljače 2010. godine uz mjesečnu zakupninu od 11.433 kn (15,03 €/m²).

Dug zakupnine na dan 08. veljače iznosi 34.722,70 kn (prosinac 2011. - veljača 2012.g.).

U zahtjevu zakupnik navodi kako je primoran recesijskim višemjesečnim gubitkom odnosno padom prometa zatražiti povrat uložениh sredstava u uređenje prostora budući je nakon preuzimanja prostora, radi privođenja funkciji, u isti uložio oko 200.000 kn.

Međutim, pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da zakupnik traži povrat uložениh sredstava za ličilačke radove, vodoinstalaterske i keramičarske radove na uređenju čajne kuhinje, postavu laminata u stražnjem dijelu prostora, nabavu mini kuhinje, postavu klima jedinica, zamjenu brava i ispitivanje elektroinstalacija, a čija ukupna vrijednost iznosi 28.612,56 kn bez PDV-a (35.193,44 kn sa PDV-om).

Potpisom Ugovora o zakupu zakupnik se suglasio da prostor prima u viđenom stanju i preuzeo je obvezu uređenja prostora o vlastitom trošku te se odrekao prava na povrat uložениh sredstava.

Radovi uređenja prostora za mini kuhinju nisu neophodni za obavljanje djelatnosti već se isključivo radi o luksuznim radovima kao i radovi na ugradnji klima uređaja koje zakupnik po napuštanju prostora može demontirati i ukloniti.

Zakupniku je poslovni prostor predan dana 22.02.2010. godine. Sukladno primopredajnom zapisniku stanje prostora je bilo dobro i podobno za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Napominjemo da za izvedbu radova za koje traži povrat sredstava zakupnik nije imao suglasnost Grada Rijeke.

Slijedom svega naprijed navedenog smatramo da nema nikakvog osnova da se udovolji zahtjevu zakupnika te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika SANITETSKA KUĆA APOLLONIA d.o.o., iz Splita, Fra Bonina 8, za povrat uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Fiorella la Guardie 14a, ukupne površine 104 m², obzirom na činjenicu da se radi o radovima uređenja prostora koji nisu nužni za obavljanje djelatnosti, a koji su izvedeni bez suglasnosti Grada Rijeke i činjenice da je zakupnik potpisom Ugovora o zakupu prostor primio u viđenom stanju te preuzeo obvezu uređenja o vlastitom trošku čime se odrekao prava na povrat uložениh sredstava.

PRAVNI POUK

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

7. DANIJELA BARBIR iz Rijeke, Zvonimirova 38, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Adamićeva 36, površine 178 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti frizerski salon i salon za uljepšavanje, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 7.749,00 kn (43,53 kn/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 7958/02-03 od 12. prosinca 2011. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 15. siječnja 2012. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 15. veljače 2012. godine. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 16. prosinca 2011. godine. Zakupnik se, putem punomoćnika zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Matković i Igor Bezjak, obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti za 90 dana odnosno plaćanje zakupnine sa 15. siječnja 2012. godine na 15. travnja 2012. godine i obavljanja djelatnosti sa 15. veljače 2012. godine na 15. svibnja 2012. godine. U svom zahtjevu navodi da je u poslovnom prostoru potrebno izvesti sveobuhvatnu adaptaciju te ga opremiti i privesti namjeni frizerskog salona i salona za uljepšavanje, a sve iz razloga što je isti u trenutku primopredaje bio u lošem stanju, odnosno u stanju koje nije zadovoljavalo minimalno tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti. Uz zahtjev dostavljeno je i mišljenje Zorana Dragina dipl.ing.građ. koji je izvršio pregled postojećeg stanja prostora te dao pregled radova koje je potrebno izvesti radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti, kao i roka potrebnog za izvedbu istih. Za izvedbu navedenih radova procijenjen je minimalni rok od 70 radnih dana.

Za uređenje predmetnog prostora zakupnik je zatražio suglasnost dana 10. siječnja no zbog nepotpune dokumentacije (nedostatak troškovnika) ista je izdana tek 30. siječnja 2012. godine nakon što je zakupnik 25. siječnja 2012. godine dostavio troškovnik radova. Prema navedenom troškovniku ukupna vrijednost građevinsko-obrtničkih radova iznosi 297.648,08 kn sa PDV-om.

Predmetni prostor zakupnik je izlicitirao 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. U objavljenom natječaju rok za početak plaćanja zakupnine bio je 30 dana od primopredaje prostora (15. siječnja 2012. godine), a najduži rok za početak obavljanja djelatnosti 60 dana od primopredaje (15. veljače 2012. godine).

Zakupnik je odmah po potpisu suglasnosti započeo sa izvedbom radova na uređenje prostora i do sada je izveo 40% radova prema troškovniku koji čini sastavni dio Ugovora o suglasnosti (sve radove rušenja i demontaža, zidarske radove, hidroizolacije, dovodne i odvodne instalacije, dio elektroinstalaterskih radova i gips kartonskih radova).

No, uzimajući u obzir činjenicu da zakupnik prostor kompletno preuređuje radi privođenja istog ugovorenoj djelatnosti za što je potreban veći vremenski period nego je utvrđeno u natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora i Ugovorom o zakupu (30 dana od primopredaje prostora), a u uređenje istog ulaže znatna financijska sredstva predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti za 30 dana (plaćanje zakupnine sa 15. siječnja 2012. godine na 15. veljače 2012. godine i obavljanja djelatnosti sa 15. veljače 2012. godine najkasnije do 15. ožujka 2012. godine), budući je do sada izvedeno već 40% radova i zbog činjenice da je zakupniku iz nepoznatih radova bilo potrebno 30 dana od preuzimanja prostora do traženja suglasnosti za uređenje istog.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Adamićeva 36, DANIJELI BARBIR iz Rijeke, Zvonimirova 38, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. siječnja 2012. godine na 15. veljače 2012. godine i pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. veljače 2012. godine najkasnije do 15. ožujka 2012. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (veliki obim radova na uređenju prostora i znatna financijska ulaganja).

7.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da shodno točki 7.1. 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.

8. Zaključkom Gradonačelnika od 04. listopada 2011. god., odobreno je zakupniku ANKI KOVAČEVIĆ iz Rijeke, Verdieva 9, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi Cavtatska 2/C pov. 91 m² i Cavtatska 2/C pov. 66 m² trgovačkom društvu KONZUM d.d., M. Čavića 1/A, za djelatnost trgovine prehrambene i mješovite robe počevši od 01. listopada 2011. god., uz povećanje zakupnine sa 1,62 €/m² na 4,06 €/m² za prostor pov. 91 m² i sa 1,82 €/m² na 4,06 €/m² za prostor površine 66 m². Osnovom navedenog dana 20. listopada 2011. god., sačinjeni su Dodaci ugovora o zakupu. Točkom 3. citiranog zaključka podzakup poslovnog prostora odobren je uz uvjet da KONZUM d.d. potpiše sa Gradom Rijeka, ugovore o jamstvu kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu i Dodataka ugovora o zakupu ako ovaj to ne učini.

No unatoč brojnim požurnicama Konzum d.d. nije dostavio potpisane Ugovore o jamstvu kao niti dvije bjanko zadužnice svaku na iznos do 50.000,00 kn kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine.

Zakupnik se obraća zahtjevom ističući da je čitav period od preuzimanja ugovora o jamstvu koje je KONZUM d.d. trebao ovjeriti prošao u vrlo intenzivnim pregovorima sa ciljem da se tražena jamstva ovjere i izdaju bjanko zadužnice u što kraćem roku. No u svom očitovanju navodi da Konzum d.d. ipak ne može ovjeriti ugovore o jamstvu iz razloga što su kako navode dioničko društvo te traži da se odustane od takve vrste garancije. Isti predlaže da umjesto ugovora o jamstvu i bjanko zadužnica Gradu Rijeci uplati na žiro račun Proračun Grada Rijeke – sredstva depozita, depozit u visini od 6 mjesečnih najamnina, koji će ostati na računu Grada do isteka ugovorenog roka zakupa, dok bi svaki mjesec uredno podmirivao tekuće obveze poslovnih prostora. Za poslovni prostor Cavtatska 2/C pov. 66 m² šest mjesečnih zakupnina iznosi 12.187,20 kn, dok za prostor pov. 91 m² iznosi 16.803,56 kn, što sveukupno iznosi 28.990,76 kn.

Mišljenja smo da se predloženi način plaćanja garancije prihvati jer će na taj način Grad imati osigurana sredstva za naplatu tražbine ukoliko zakupnik odnosno podzakupnik ne plati Gradu tri uzastopne odnosno četiri zakupnine u bilo kojem razdoblju. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8. Prihvaća se zahtjev zakupnika KOVAČEVIĆ ANKE iz Rijeke, Verdieva 9, da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka u korist žiro računa Proračuna Grada Rijeke – sredstva depozita broj 2402006-1500265860 uplati depozit u iznosu od 12.000,00 kn za poslovni prostor Cavtatska 2/C pov. 66 m² i 17.000,00 kn za poslovni prostor Cavtatska 2/C pov. 91 m², koja sredstva zamjenjuju Ugovor o jamstvu i dvije bjanko zadužnice koje podzakupnik Konzum d.d. nije u mogućnosti dostaviti, a koja će sredstva ostati na računu Grada do kao osiguranje plaćanja ukoliko Kovačević Anka ili Konzum d.d., ne plate Gradu tri uzastopne odnosno četiri zakupnine u bilo kojem razdoblju ugovorenog roka korištenja prostora.

Ovaj zaključak je konačan.

9. ADRIANA – ŠPORT - INTERNATIONAL d.o.o. iz Zagreba, Frateršćica 8, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Zagrebačka 3/A, pov.54 m² namijenjen za djelatnost trgovine sportske opreme uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 16,54 €/m² (6.728,17 kn).

Zakupnik se obraća zahtjevom za odobrenjem davanja u podzakup predmetnog poslovnog prostora trgovačkom društvu ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. iz Poveljana, Primorska Ul. 33. Zahtjev obrazlaže činjenicom da je recesijom, koja je ubrzo pokazala svoje negativne efekte na poslovanje, zakupnik došao u blokadu od strane Porezne uprave jer unatoč svim naporima nije uspio ispuniti svoje obveze prema nadležnom tijelu. Također napominje da je sklopio sa društvom za koje traži podzakup ugovor o franšizi te se roba podzakupnika nalazi u poslovnom prostoru. Nadalje navodi da trg. društvo ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o., plaća zakupninu već više od godinu dana, budući je račun zakupnika u blokadi, te da ima još 7 prodavaonica u cijeloj Hrvatskoj kao i veleprodaju robe kojoj je uvoznik.

Zakupnik nadalje traži i obročnu isplatu dugovanja putem društva podzakupnika.

Na dan pisanja materijala dugovanje na ime zakupnine iznosi 38.435,16 kn (kolovoz 2011. god. do siječanj 2012. god.) na ime dospjele zakonske zatezne kamate u iznosu od 3.468,87 kn, na ime komunalne naknade 3.338,82 kn (listopad 2010. god. do ožujak 2011. god., te svibanj-prosinac 2011. god.), naknade za uređenje voda u iznosu od 623,70 kn (listopad 2010. god. te veljača do prosinac 2011. god.) te na ime spomeničke rente 648,00 kn.

Prihvatanjem zahtjeva o obročnoj isplati dugovanja Grad bi bio u mogućnosti naplatiti navedeno dugovanje od solventne pravne osobe, obzirom da je žiro račun zakupnika u blokadi.

Slijedom navedenog predlaže se sklapanje Ugovora o pristupanju dugu i obročnoj isplati, kojim se ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. obvezuje Gradu Rijeci ispuniti njegovu tražbinu prema dužniku ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o., u sveukupnom iznosu glavnice u iznosu od 41.904,03 kn, uvećano za pripadajuću kamatu, u 9 jednakih mjesečnih obroka, uz obvezu plaćanja tekuće zakupnine te uz osiguranje plaćanja tražbine, bjanko zadužnicom na iznos do 50.000,00 kn, solemniziranom po javnom bilježniku, najkasnije do potpisivanja citiranog Ugovora. Također valja napomenuti da potpisivanjem navedenog Ugovora ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. stupa u obvezu pored dužnika ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o. (čl. 102. Zakona o obveznim odnosima).

Pored navedenog, uvidom u poslovne knjige Grada Rijeke utvrđeno je da društvo ADRIANA – ŠPORT- INTERNATIONAL d.o.o. Zagreb, Frateršćica 8, ima evidentirani, nepodmireni dug komunalne naknade za uvodno navedeni poslovni prostor u iznosu od 3.338,82 kn glavnice, za listopad 2010., ožujak 2011. i za razdoblje od svibnja do prosinca 2011. godine, 409,92 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na zakašnjela plaćanja glavnice i 230,04 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na dan 20. siječnja 2011. godine na neplaćenu glavicu.

Također je utvrđeno da društvo ADRIANA –ŠPORT - INTERNATIONAL d.o.o. Zagreb ima prema Hrvatskim vodama evidentirani, nepodmireni dug naknade za uređenje voda za uvodno navedeni poslovni prostor u iznosu od 623,70 kn glavnice, za razdoblje od siječnja do prosinca 2011. godine, 59,19 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na zakašnjela plaćanja glavnice i 44,67 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na dan 20. siječnja 2011. godine na neplaćenu glavicu.

Po osnovi spomeničke rente utvrđeno je dugovanje za razdoblje rujanj-prosinac 2011. godine u iznosu od 648,00 kn glavnice i 14,09 kn kamata obračunanih na dan 20. siječnja 2012. godine. Budući da visina duga ne predstavlja iznos prikladan za obročno plaćanje, ako se ima u vidu trošak izdavanja bjanko zadužnice kao i iznosi pojedinih obroka glavnice i kamata, društvo ADRIANA – ŠPORT - INTERNATIONAL d.o.o. usmeno se obvezalo da će izvršiti jednokratnu uplatu dužnog iznosa, što bi imalo za posljedicu da iznos tražbine Grada po osnovi spomeničke rente ne bi bio predmetom ugovora o preuzimanju duga.

Radi naplate navedenih dugovanja predlaže se odobriti zaključenje Ugovora o preuzimanju duga po osnovi komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Zadarska 3/A između dužnika trgovačkog društva ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o. Zagreb, Frateršćica 8 i trgovačkog društva ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, Primorska Ul. 33, kao preuzimatelja duga, a potom zaključenje Ugovora o obročnom plaćanju duga komunalne naknade između Grada Rijeke, kao vjerovnika i društva ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, kao dužnika.

U odnosu na komunalnu naknadu predlaže se obročna otplata dužnog iznosa od 3.338,82 kn glavnice, za listopad 2010., ožujak 2011. i za razdoblje od svibnja do prosinca 2011. godine i 745,28 kn zakonskih zateznih kamata, sastojćih od kamata obračunatih na neplaćenu glavicu na dan dospjeća prvog obroka, tj. 01. ožujka 2012. godine, u iznosu od 253,08 kn, 409,92 kn zakonskih zateznih kamata obračunatih na zakašnjela plaćanja glavnice i kamata obračunatih na iznos glavnice utvrđene za svaki mjesec u kojem će dospijevati pojedini obrok dužnog iznosa glavnice prema rješenju kojim je utvrđena obveza plaćanja komunalne naknade do dana uplate, u iznosu od 82,28 kn (kamate na obročnu otplatu).

Obročno plaćanje dužnog iznosa komunalne naknade predlaže se u 6 (šest) jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, s dospjećem prvih obroka na dan 01. ožujka 2012. godine, ostalih obroka svakog 10. u mjesecu, s time da zadnji obroci dospijevaju na naplatu dana 01. kolovoza 2012. godine, uz uvjet podmirenja dužnog iznosa spomeničke rente od 662,09 kn, od kojeg iznosa 648,00 kn glavnice i 14,09 kn zakonskih zateznih kamata, i dužnog iznosa naknade za uređenje voda od ukupno 727,56 kn, od kojeg iznosa 623,70 kn glavnice i 103,86 kn kamata, redovnog podmirenja tekućeg, mjesečnog zaduženja komunalne naknade, te uz uvjet da društvo ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, Primorska Ul. 33 Gradu Rijeci na ime osiguranja obročne otplate duga izda bjanko zadužnicu na iznos do 5.000,00 kuna, ovjerenu od javnog bilježnika, najkasnije do dana potpisivanja Ugovora o obročnom plaćanju duga.

Predlaže se prihvaćanje zahtjeva za odobrenjem podzakupa budući je isti opravdan te sklapanje Ugovora o pristupanju dugu i obročnoj isplati, kojim se ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. obvezuje Gradu Rijeci ispuniti njegovu tražbinu prema dužniku ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o., budući bi na opisani način Grad bio u mogućnosti naplatiti navedeno dugovanje od solventne pravne osobe, obzirom da je žiro račun zakupnika u blokadi. Slijedom svega naprijed navedenog, predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

9.1. ODOBRAVA se zakupniku ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o. iz Zagreba, Frateršćica 8, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ZADARSKA 3/A pov. 54 m² trgovačkom društvu ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. iz Poveljana, Primorska ul. 33, za djelatnost trgovine sportske opreme, počevši od 01. ožujka 2012.g., sukladno odredbi članka 17. (stavak 1. podstavak 6. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine PGŽ broj: 29/09 i 48/09), budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

9.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da shodno točki 9.1. ovog zaključka sa zakupnikom ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7578/A za poslovni prostor iz točke 9.1. ovog zaključka.

9.3. ODOBRAVA SE sklapanje Ugovora o pristupanju dugu i obročnoj isplati, kojim se trgovačko društvo ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o., Poveljana, Primorska ul. 33 obvezuje Gradu Rijeci (vjerovnik) platiti dugovanje ADRIANA-ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o., Zagreb, za korištenje poslovnog prostora na adresi u Rijeci, ZADARSKA 3A površine 54 m², u iznosu glavnice od 41.904,03 kn koja se odnosi na:

- dospjelu zakupninu u iznosu od 38.435,16 kn (za razdoblje kolovoz 2011. godine – siječanj 2012. god.), uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- dospjelu kamatu u iznosu od 3.468,87 kn,
- u 9 mjesečnih obroka počevši od 01.03.2012. godine, zaključno do 30.11.2012. godine, sukladno Zaključku Gradonačelnika od 11.05.2010. godine o isplati duga u 9 mjesečnih obroka, zbog aktualne krize i recesije,

sve uz uvjet da ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Gradu Rijeci na ime osiguranja plaćanja tražbine dostavi bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn, solemniziranu od javnog bilježnika, najkasnije do potpisivanja citiranog Ugovora.

9.4. Odobrava se zaključenje Ugovora o preuzimanju duga komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Zadarska 3A između trgovačkog društva ADRIANA- ŠPORT-INTERNATIONAL d.o.o. iz Zagreba, Frateršćica 8, kao dužnika i trgovačkog društva ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, Primorska Ul. 33, kao preuzimatelja duga.

9.5. Odobrava se zaključenje Ugovora o obročnom plaćanju duga komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Zadarska 3A, između Grada Rijeke, kao vjerovnika i društva ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, Primorska Ul. 33, kao dužnika, u iznosu od:

- 3.338,82 kn glavnice, za listopad 2010., ožujak 2011. i za razdoblje od svibnja do prosinca 2011. godine, na način da se navedeni iznos podmiri u 6 (šest), jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 556,47 kn,
- 745,28 kn zakonskih zatezних kamata, na način da se navedeni iznos podmiri u 6 (šest), jednakih, mjesečnih, uzastopnih obroka, svaki u iznosu od 124,22 kn.

Prvi obroci dospijevaju na naplatu dana 01. ožujka 2012. godine, ostali obroci svakog 10. u mjesecu, s time da zadnji obroci dospijevaju na naplatu dana 01. kolovoza 2012. godine, uz uvjet podmirenja dužnog iznosa spomeničke rente od 662,09 kn, od kojeg iznosa 648,00 kn glavnice i 14,09 kn zakonskih zatezних kamata i dužnog iznosa naknade za uređenje voda od ukupno 727,56 kn, od kojeg iznosa 623,70 kn glavnice i 103,86 kn kamata, redovnog podmirenja tekućeg, mjesečnog zaduženja komunalne naknade, te uz uvjet da društvo ADRIANA-ŠPORT-TRGOVINA d.o.o. Poveljana, Primorska Ul. 33 Gradu Rijeci na ime osiguranja obročne otplate duga izda bjanko zadužnicu na iznos do 5.000,00 kuna, ovjerenu od javnog bilježnika, najkasnije do dana potpisivanja Ugovora o obročnom plaćanju duga.

PRAVNI POUK

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

10. LJUBICA BUKVIĆ iz Rijeke, Danijela Godine 6, obratila se zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi Krešimirova 12/B u površini od 113 m² koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj: 7399/02-03 od 29. listopada 2008. godine za trgovinu na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 5.850,00 kuna, svojoj djelatnici AŽIĆ GORUP JELENI iz Rijeke, Braće Stipčić 34.

Zahtjevu je priložena preslika radne knjižice br. 1166060 od 10.09.2003. godine iz koje je razvidna činjenica da je gđa Ažić Gorup Jelena zaposlena kod zakupnika od 01. listopada 2003. 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

10.1. Odobrava se LJUBICI BUKVIĆ iz Rijeke, Danijela Godine 6, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi Krešimirova 12/B, površine 113 m² za djelatnost trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama, uz ugovorenu zakupninu od 6,88 €/m² mjesečno, zaposleniku AŽIĆ GORUP JELENI iz Rijeke, Braće Stipčić 34, 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. ožujka 2012. godine, budući je zaposlena kod zakupnika 8 godina.

10.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da temeljem točke 10.1. ovog Zaključka, sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7399/A.

10.3. Podzakup se odobrava uz uvjet da podzakupnik AŽIĆ GORUP JELENA 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 Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od primitka Zaključka.

11. HEDIBE IBIŠI iz Rijeke, Pavla Ritera Vitezovića 6 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Pavla Ritera Vitezovića 3/B u prizemlju, površine 51 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 6924/02-03 od 23. travnja 2008. god. za ugostiteljsku djelatnost – priprema i usluživanje hrane i pića – pečenjarnica, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 3.332,00 kune (8,69 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu PRIMUM COFFEA d.o.o., iz Rijeke, Pavla Ritera Vitezovića 6, budući je njezin sin Ibiši Buranedin iz Rijeke, Pavla Ritera Vitezovića 6 jedini osnivač navedenog društva za koje traži podzakup, a što je utvrđeno rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj Tt-12/4-2 od 10. siječnja 2012. god. U zahtjevu ističe da se radi o obiteljskom neprekidnom vođenju poslova već 33 godine koje je davne 1979.g. vodio njen pokojni suprug Šukri Ibiši, a nakon njegove smrti 2001.g. ugostiteljsku radnju vodi zakupnica sa sinom Buranedinom koji je voditelj ugostiteljske radnje. Nadalje ističe da bi zbog problema u vođenju obrta i njenih 67 godina njezin sin Buranedin nastavio voditi obiteljsku radnju radi lakšeg poslovanja putem trgovačkog društva kao direktor i jedini osnivač navedenog društva.

Valja napomenuti da zakupnik uredno podmiruje zakupninu za predmetni prostor. Obzirom na činjenicu da je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11.1. Odobrava se zakupniku HEDIBE IBIŠI iz Rijeke, Pavla Ritera Vitezovića 6, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi Pavla Ritera Vitezovića 3/B - površine 51 m² pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu PRIMUM COFFEA d.o.o., Rijeka, Pavla Ritera Vitezovića 6 za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – priprema i usluživanje hrane i pića – pečenjarnica, 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. ožujka 2012. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

11.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 11.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6924/A.

11.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 11.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo PRIMUM COFFEA d.o.o. 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 6924/02-03 od 23. travnja 2008. god., te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 11. 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.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/12
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 20.02.2012.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. AMBER RESTORANI d.o.o., iz Matulja Put Pobovo 13, posjednik je poslovnog prostora na adresi Riva 12 i 14 namijenjenog za djelatnost restorana, slastičarnice i fast food restorana. Ugovorna obveza posjednika za početak plaćanja zakupnine bila je 01. lipanj 2011. god., a početka obavljanja djelatnosti 01. rujna 2011. god. Dana 26. kolovoza ove godine Grad Rijeka uputio je opomenu zbog činjenice što nisu ispoštovani rokovi stavljanja u funkciju objekta.

Na dostavljenu opomenu AMBER RESTORANI d.o.o., dana 31. kolovoza ove godine očitovao se zahtjevom za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. lipnja na 01. studeni 2011. god. i obavljanja djelatnosti u navedenom prostoru sa 01. rujna 2011. god. na 01. studeni 2011. god. Zaključkom Gradonačelnika od 08. rujna 2011. god., KLASA:023-01/11-04/56-58, URBROJ:2170/01-15-00-11-21, odbijen je navedeni zahtjev na što je posjednik prostora putem punomoćnika odvjetnika Gorana Marčana iz Rijeke, Zdenka Petranovića 1, pravovremeno u otvorenom roku dana 27. rujna 2011. god., uložio prigovor na isti.

U prigovoru zakupnik ističe da nije bio upoznat sa stanjem poslovnog prostora kada ga je preuzeo odnosno da su u prostoru postojali skriveni nedostaci koje je trebalo sanirati, pa je samim time i rok za stavljanje prostora u funkciju bio nedostatan. Naprijed navedeni navodi nisu istiniti budući je rok stavljanja u funkciju objekta bio realan i iznosio je 180 dana. No valja napomenuti da je od preuzimanja prostora do danas zakupnik izvršio samo radove otvora u nosivim zidovima, a za što je zbog ishodovanja potrebne dokumentacije za legalno izvođenje radova Grad Rijeka odobrio pomak roka plaćanja zakupnine sa 01. veljače 2011. god. na 01. lipnja 2011. god., i sa 01. veljače 2011. god. na 01. rujna 2011. god., početak obavljanja djelatnosti uz dostavu zadužnice u iznosu do 135.000,00 kn kao osiguranje plaćanja iste za pomaknuti rok početka plaćanja zakupnine. Zakupniku je u rujnu 2011. god., dostavljen otkaz ugovora o zakupu zbog toga što nije započeo obavljanje djelatnosti 01. rujna 2011. godine, a koji je zaprimio dana 15. rujna 2011. god. Posjednik je putem svog punomoćnika dostavio dana 14. listopada 2011. god., očitovanje na dostavljeni otkaz ugovora o zakupu, u kojem je tražio povlačenje otkaza ugovora o zakupu mirnim rješenjem spora i to u dvije varijante. U prvoj varijanti predlaže da zadrži u posjedu prostor površine 320 m² (u naravi 307 m²) namijenjenog za djelatnost restorana koji bi stavio u funkciju 01.03.2012. god., dok bi ostatak prostora u površini od 526 m² (u naravi 539 m²) vratio Gradu Rijeci u posjed. U drugoj varijanti predlaže zadržavanje cjelokupnog poslovnog prostora, s time da bi se prvo otvorio restoran, a zatim slastičarna i fast food, time da se pomakne rok početka obavljanja djelatnosti za fast food i slastičarnu uz dostavu zadužnice kojom bi se osiguralo plaćanje zakupnine za period pomaka roka početka plaćanja zakupnine.

Dana 30. siječnja 2012. godine, posjednik je dostavio dodatni prijedlog rješenja mirnog spora, budući nije donijet zaključak po prigovoru od 27.09.2011. godine.

Budući da je od podnošenja prigovora na zaključak Gradonačelnika od 08. rujna 2011. god. (27.09.2011.g.) do dopune istog 30. siječnja 2012. god., Grad teretio posjednika za naknadu za korištenje cjelokupnog prostora u iznosu od 114.225,13 kn te za nenaplaćeni dio zadužnice u iznosu od 125.650,75 kn posjednik predlaže da navedeni dug podmiri kroz povećanje ugovorene zakupnine za prostor restorana površine 307 m² kroz cjelokupno vrijeme trajanja zakupnog odnosa. Novoobračunatu zakupninu obvezuje se početi plaćati počevši od 01.02.2012. god., dok stavljanje u funkciju prostora za djelatnost restorana predviđa 01.08.2012. god.

Uzimajući u obzir dug naknade za korištenje prostora i nenaplaćene zadužnice dosadašnji ugovoreni iznos mjesečne zakupnine po m² povećao bi se sa 7,54 €/m² na 8,56 €/m² mjesečno zaključno do isteka ugovorenog roka zakupa (lipanj 2020. god.).

Ukoliko se prihvati navedeni prigovor posjednika prostora, Grad ne bi pokretao sudski postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora već bi Grad nakon što posjednik vrati posjed prostora od 539 m² povukao otkaz Ugovora o zakupu i mogao raspolagati istim.

Valja napomenuti da ovakvim prijedlogom Grad ne bi bio uskraćen za prihod zakupnine budući bi isti bio u cijelosti podmiren. No, kako se radi o prostoru koji je dobiven na licitaciji i činjenice da do danas nije stavljen u funkciju zahtjev posjednika prostora za plaćanje duga kroz 8 godina je neprihvatljiv. Prijedlog je da se prigovor odbije i nakon toga pokrene ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora, budući se poslovni prostor ne koristi te budući je račun posjednika već duže vrijeme u blokadi (neprekidna blokada računa od 09/2011. godine).

Valja napomenuti da Grad još nije pokrenuo postupak predaje i ispražnjenja prostora kao ni prisilne naplate naprijed navedenog duga, budući je zakupnik održavao sastanke sa Gradom Rijeka oko načina mirnog rješenja spora. Činjenica je da je na naplatu poslana zadužnica na iznos od 135.000,00 kn od čega je do sada naplaćen iznos od 9.349,25 kn. U slučaju prihvaćanja predloženog zaključka pokrenuti će se naprijed navedeni postupci.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Ne prihvaća se prigovor tvrtke AMBER RESTORANI d.o.o., iz Matulja, Put Pobovo 13, uloženi na zaključak Gradonačelnika od 08. rujna 2011. god. KLASA:023-01/11-04/56-58, URBROJ.2170/01-15-00-11-21 u zakonskom roku, kojim se odbija zahtjev posjednika prostora za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. lipnja 2011. god., na 01. studeni 2011. god., i obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru Riva 12 i 14 sa 01. rujna 2011. god., na 01. studeni 2011. god., na način da isti vrati dio poslovnog prostora na adresi Riva 12 i 14 površine 539 m² u posjed Gradu Rijeci u roku od 8 dana od dana donošenja ovog zaključka uz uvjet:

- **da prihvati plaćanje duga naknade za svo vrijeme posjeda prostora i nenaplaćene zadužnice u iznosu od 239.875,88 kn na način da se isti podmiri kroz povećanje ugovorene zakupnine za 307 m² (restoran) sa 7,54 €/m² na 8,56 €/m² mjesečno do isteka ugovorenog roka zakupa (lipanj 2020. god.),**
- **u slučaju da posjednik vrati prostor prije lipnja 2020. godine, obvezuje se neplaćeni iznos podmiriti u roku od 15 dana od povrata prostora u posjed Gradu,**
- **da poslovni prostor površine 307 m² stavi u funkciju restorana najkasnije do 01.08.2012. god.,**

iz razloga što je predloženo razdoblje plaćanja duga (8 godina), neprihvatljivo.

1.2. Zadužuje se posjednik prostora da dobrovoljno vrati posjed prostora Gradu kako se ne bi stvarali dodatni sudski troškovi i prostor bio van funkcije za cijelo vrijeme trajanja sudskog postupka.

Ovaj zaključak je konačan.