



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/23
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 13.03.2012.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina**

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Zaključkom Gradonačelnika od 28. veljače 2012. god., odobreno je Rijekatekstil domusu d.d. iz Rijeke produženje roka privremenog ustupanja na korištenje poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4c pov. 343 m² sa 31. siječnja na 29. veljače 2012. god., Strukovnoj skupini nakladnika pri HGK – Županijska komora Rijeka za prigodnu prodaju knjiga isključivo lokalnih nakladnika.

Sada se zahtjevom za daljnje privremeno korištenje predmetnog dijela prostora površine 140 m² do konca ožujka ove godine obraća tvrtka LEO COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Dobriše Cesarića 32 ističući da Strukovna skupina nakladnika pri HGK nema pravnu osobnost pa traži da se privremeno korištenje prostora dodijeli navedenoj tvrtki koja će ujedno snositi sve troškove predmetnog prostora. Provjerom na licu mjesta utvrđeno je da se koristi 160 m².

Obzirom da se poslovni prostor preuzima u posjed Grada dana 13.03. ove godine, a da će se natječaj za davanje u zakup istog provesti početkom mjeseca travnja, mišljenja smo da se sve do davanja u zakup prostora može odobriti privremeno korištenje za potrebe prigodne prodaje knjiga do konca ožujka ove godine uz plaćanje naknade u visini utvrđene zakupnine za djelatnost knjižare (11,60 €/m² mjesečno). Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1. ODOBRAVA se tvrtki LEO COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Dobriše Cesarića 32, privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4c, površine 160 m² od 01. ožujka do 31. ožujka 2012. god., za prigodnu prodaju knjiga isključivo lokalnih nakladnika za potrebe Strukovne skupine nakladnika pri HGK – Županijska komora Rijeka uz plaćanje naknade u visini utvrđene zakupnine za djelatnost knjižare (11,60 €/m² mjesečno) budući za isto postoji opravdan razlog.



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/24
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 15.03.2012.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

**Loretta Sošić
Marina Superina
Mladenka Amančić
Aleksandra Jurić Židanik**

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Poslovni prostor na adresi u Rijeci, Ružičeva 34A, površine 369 m², vraćen je u posjed Grada od bivšeg zakupnika trgovačkog društva DULCIS VITA d.o.o., Rijeka, dana 01.03.2012. godine. Radi se o poslovnom prostoru koji se nalazi u objektu Ružičeva 34 (nekadašnja "Parafinka") u čijoj se neposrednoj blizini nalazi stjenski pokos, te je prostor ugrožen od odrona kamenja sa pokosa. Valja napomenuti da je Zaključkom Gradonačelnika od 18.01.2012. godine, zadužen Odjel gradske uprave za komunalni sustav da izradi privremene mjere za smanjenje opasnosti od odrona. Prema dobivenim informacijama Direkcije zajedničke komunalne djelatnosti radovi na sanaciji stijenskog pokosa u Ružičevoj ulici trebali bi biti dovršeni do konca svibnja 2012. godine. No obzirom da je do okončanja sanacije stijenskog pokosa predmetni poslovni prostor ugrožen te nije siguran za obavljanje djelatnosti, predlaže se da se za isti do 01. lipnja 2012. godine, ne raspisuje javni natječaj za davanje u zakup prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Ne odobrava se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Ružičeva 34/A, površine 369 m², jer se radi o prostoru koji se nalazi u neposrednoj blizini stijenskog pokosa, te obavljanje djelatnosti u istome nije sigurno zbog ugroženosti od odrona kamenja sve do 01. lipnja 2012. godine, do kojeg roka će se izvršiti radovi na sanaciji stijenskog pokosa, sukladno Zaključku Gradonačelnika od 18.01.2012. godine.

2. M.M.M. d.o.o. iz Rijeke, Dražička 4, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, Dražička 4, površine 270 m². Ugovor o zakupu istekao je 15.02.2012. godine. Prije sklapanja novog Ugovora o zakupu izvršena je nova izmjera poslovnog prostora kojim je utvrđena razlika stvarne u odnosu na ugovorenu površinu prostora za 32 m², za što je obračunata razlika zakupnine za protekle tri godine i obveza zakupnika da plati iznos od 16.193,72 kn u 18 mjesečnih obroka. U naravi radi se o dograđenom objektu koji je zakupnik izgradio zajedno sa terasom u siječnju 2009. godine, i isti pokušao legalizirati potvrdom o izvedenom stanju. Potvrda o izvedenom stanju natkrivene ugostiteljske terase izdana je od strane Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje u lipnju 2010. godine no zakupniku nije izdana potvrda izvedenog stanja dograđenog objekta budući se navedena izgradnja nije uklapala u plansku dokumentaciju. Zakupnik prihvaća plaćanje razlike zakupnine za novoizgrađenu površinu prostora uz zamolbu da potvrdu izvedenog stanja objekta ishodi Grad Rijeka budući mu je i predana dokumentacija – arhitektonski snimak izvedenog stanja dograđenog objekta, i činjenice da je zakupnik u trenutku obveze legalizacije istog bio odbijen.

Prihvaća se zahtjev zakupnika da Grad to učini ali na teret zakupnika bez obveze plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa. Radi se naknadi za zadržavanje nezakonito izgrađenih zgrada u prostoru u iznosu od cca 8.500,00 kn.

Obzirom na naprijed navedeno predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, Dražička 4, M.M.M. d.o.o. iz Rijeke, da Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti ishodi potvrdu izvedenog stanja dograđenog objekta (32 m²) uz poslovni prostor u zakupu na trošak zakupnika (bez obveza plaćanja komunalnog i vodnog doprinosa) budući je zahtjev zakupnika za isto odbijen 2009. godine, (u međuvremenu je izmjenom zakonskih propisa isto omogućeno) i činjenice da je prihvatio plaćanje zakupnine za površinu navedenog objekta za protekle tri godine u iznosu od 16.193,72 kn u 18 mjesečnih obroka.

2.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da postupi po točki 2.1. ovog zaključka.

PRAVNI POUK

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

3. KARAČIĆ MARIJANA iz Rijeke, Dolac 8, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Riva Boduli 7D, površine 8 m², temeljem Ugovora o zakupu od 23.10.2009. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti krojačkog servisa.

Zakupnik nije platio potraživanje po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanje zakupnine u iznosu glavnice od 677,02 kn za vremensko razdoblje dio srpanj-rujan 2011. god., dana 21.12.2011. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa veljačom 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 sljedećeg:

ZAKLJUČKA

3. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi RIVA BODULI 7 D, površine 8 m², zakupniku Karačić Marijani iz Rijeke, Dolac 8, 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. Zaključkom Gradonačelnika od 21. veljače 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/13-68, URBROJ: 2170/01-15-00-12-28 odobren je 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 je za isto postojao opravdan razlog (veliki obim radova na uređenju prostora i znatna financijska ulaganja).

Zakupnik je, putem punomoćnika zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Matković i Igor Bezjak, dana 02. ožujka 2012. godine u otvorenom roku uložio prigovor ističući da je rok početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti koji je Grad odobrio nedostatan za završetak svih radova i privođenje prostora ugovorenoj namjeni. U svom prigovoru navodi da je za završetak svih radova potrebno najmanje 70 radnih dana obzirom da je prostor preuzet u lošem stanju, odnosno u stanju koje nije zadovoljavalo minimalno tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti zbog čega je bilo potrebno izvesti sveobuhvatnu adaptaciju te ga opremiti i privesti namjeni frizerskog salona i salona za uljepšavanje. Osnovom navedenog zakupnik u svom prigovoru moli da mu se odobri daljnja odgoda roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti za dodatnih 30 dana, odnosno da se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. veljače 2012. godine na 15. ožujka 2012. godine i pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka 2012. godine najkasnije do 15. travnja 2012. godine.

Za napomenuti je da je zakupnik odmah po potpisu suglasnosti započeo sa izvedbom radova na uređenje prostora i do sada je izveo 90% radova prema troškovniku koji čini sastavni dio Ugovora o suglasnosti. U prostoru su u tijeku ličilački radovi, a po završetku istih preostaje još montaža rasvjete, sanitarne opreme, unutarnjih vrata te montaža namještaja i opreme. Planirani rok završetka navedenih radova i početak obavljanja djelatnosti u prostoru je početak travnja 2012. godine.

No, uzimajući u obzir navedeno predlažemo da se prigovoru zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti za 30 dana (sa 15. ožujka 2012. godine najkasnije do 15. travnja 2012. godine), a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja obzirom da u prigovoru zakupnika nisu utvrđeni novi elementi zbog kojih bi se udovoljilo njegovom zahtjevu za dodatni pomak roka početka plaćanja zakupnine.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA prigovor zakupnika poslovnog prostora na adresi Adamićeva 36, DANIJELE BARBIR iz Rijeke, Zvonimirova 38, uloženi na zaključak Gradonačelnika od 21. veljače 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/13-68, URBROJ: 2170/01-15-00-12-28, na način da se odobrava pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka 2012. godine najkasnije do 15. travnja 2012. godine.

4.2. Odbija je prigovor zakupnika iz točke 4.1. ovog zaključka da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine pomakne sa 15. veljače 2012. godine na 15. ožujka 2012. godine obzirom na činjenicu da u prigovoru zakupnika nisu utvrđeni novi elementi zbog kojih bi se udovoljilo njegovom zahtjevu za dodatni pomak roka početka plaćanja zakupnine.

4.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da shodno točki 4.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu.

Ovaj zaključak je konačan.

5. Zaključkom Gradonačelnika od 09. lipnja 2009. god., KLASA:023-01/09-04/2-2, URBROJ:2170/01-10-30-09-20 odbijen je zahtjev zakupnika BASS d.o.o. Rijeka, Užarska 2, za naknadu štete u visini od 1.040.275,78 kn, (potraživanje iznosa vrijednosti neprodane robe i iznosa naknade smanjene prodaje) za vrijeme trajanja izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici, budući je za vrijeme trajanja istih pristup prostoru bio otežan ali omogućen.

Zakupnik se obraća nakon 2,5 godine ponovno zamolbom za razmatranje predmeta vezano za naknadu štete u svezi izvođenja radova u Užarskoj ulici odnosno zahtjevom za mirnim rješenjem spora, budući je u tijeku sudski spor Bass-a protiv Grada Rijeke radi naknade štete u iznosu od 550.098,95 kn (tužba iz studenog 2011. god.).

Obzirom da u zahtjevu nisu iznesene nove činjenice i okolnosti, zahtjevu za naknadu štete u visini koju potražuje ne može se udovoljiti. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. Odbija se zahtjev zakupnika BASS d.o.o. Rijeka, Užarska 2, za naknadu štete u visini od 550.098,95 kn (potraživanje iznosa neprodane robe u totalnoj rasprodaji u prostoru Užarska 2, gubitka na zaradi zbog smanjenog obima poslovanja i troškove kredita koje je zakupnik morao uzeti zbog drastičnog pada prometa radi odražavanja likvidnosti), zbog izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici, budući u zahtjevu nisu navedene nove činjenice u odnosu na zaključak Gradonačelnika od 09. lipnja 2009. god., KLASA:023-01/09-04/2-2, URBROJ:2170/01-10-30-09-20 koje bi utjecale na promjenu istog.

Ovaj zaključak je konačan.

6. Zaključkom Gradonačelnika od 05. ožujka 2012. god., KLASA:023-01/12-04/16-69, URBROJ: 2170/01-15-00-12-38 odobreno je zakupniku Generalturist d.o.o. iz Zagreba, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi Trg 128. brigade Hrvatske vojske 8/A, trgovačkom društvu VIP TRAVEL d.o.o. iz Zagreba. U međuvremenu je trgovačko društvo VIP TRAVEL d.o.o., podnijelo zahtjev da se fakture zakupnine za predmetni prostor dostavljaju na njegovo ime budući je račun zakupnika u blokadi pa nije moguće vršiti plaćanje putem cesije. Kod odobravanja podzakupa fakture se šalju zakupniku, a u praksi plaća podzakupnik putem Ugovora o cesiji. Obzirom na blokadu žiro računa Generalturista plaćanje cesijom nije moguće. Slijedom navedenog potrebno je izvršiti dopunu zaključka točkom 5.4. na način da se prihvati zahtjev podzakupnika Vip travel d.o.o. da se računi zakupnine poslovnog prostora ispostavljaju navedenom trgovačkom društvu budući će Grad na takav način moći naplaćivati zakupninu. Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

6. Dopunjuje se Zaključak Gradonačelnika od 05. ožujka 2012. god., KLASA:023-01/12-04/16-69, URBROJ: 2170/01-15-00-12-38 točkom 5.4., na način da glasi:

"5.4. Prihvaća se zahtjev podzakupnika VIP TRAVEL d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grada Vukovara 269/D da se računi zakupnine poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog zaključka, ispostavljaju podzakupniku trgovačkom društvu VIP TRAVEL d.o.o., Zagreb, počevši od 15.03.2012. godine, budući je žiro račun zakupnika u blokadi pa se plaćanje ne može vršiti Ugovorom o cesiji."

