



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/30
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 03.04.2012.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Loretta Sošić
Mladenka Amančić
Edo Damjanović

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. ZAVOD ZA SOCIJALNU SKRB U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI iz Rijeke, Laginjina 11/A, obratio se zahtjevom za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 7677/02-03, od 24.03.2010. godine, za poslovni prostor na adresi u Rijeci, FINDERLEOVE STUBE 4, površine 64m² (ugovorena mjesečna zakupnina iznosi 1,51 €/m²). Predmetni prostor u zakupu je Centra za socijalnu skrb iz Rijeke, Laginjina 11/A kojeg koristi za uredski prostor za djelatnost socijalne skrbi. Podnositelj zahtjeva navodi da je pravni sljednik zakupnika, osnovom izvršenih statusnih promjena. Naime, Rješenjem Ministarstva zdravstva i socijalne skrbi Klase: UP/I-550-01/11-01/47 URBROJ: 534-09-2/1-11-1 od 10.11.2011. godine, osnovana je nova ustanova socijalne skrbi u Primorsko-goranskoj županiji, pod nazivom ZAVOD ZA SOCIJALNU SKRB U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI, sa sjedištem u Rijeci, Laginjina 11/A, koji je pravni sljednik zakupnika odnosno Centra za socijalnu skrb Rijeka, te Centara za socijalnu skrb Cres-Lošinj, Crikvenica, Krk i Opatija. Navedena ustanova upisana je u sudski registar Trgovačkog suda u Rijeci temeljem rješenja poslovnog broja Tt-11/7859-4 od 01.12.2011. godine. Također valja napomenuti da je u sudskom registru temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja Tt-11/7859-2 od 01.12.2011. godine, izvršeno brisanje Centra za socijalnu skrb Rijeka (zakupnik) uslijed spajanja sa naprijed navedenim centrima za socijalnu skrb u Primorsko-goranskoj županiji. Obzirom da je Centar za socijalnu skrb Rijeka prestao postojati kao samostalna pravna osoba te je brisan iz sudskog registra, odnosno budući sada djeluje u sklopu ZAVODA ZA SOCIJALNU SKRB U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI iz Rijeke, Laginjina 11/A, kao njegova pravnog sljednika, zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika za predmetni poslovni prostor, može se udovoljiti. Zahtjev je u suglasju s odredbom članka 16. točke 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09, 48/09), kojom je određeno da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika onoj pravnoj osobi koja nastane statusnom promjenom istog, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda), te s odredbom članka 18. citirane Odluke, jer je Gradu u cijelosti podmirena zakupnina predmetnog prostora, te obzirom na činjenicu da će se u prostoru obavljati ugovorena djelatnost. Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se ZAVODU ZA SOCIJALNU SKRB U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI iz Rijeke, Laginjina 11/A, (MBS: 040279004), stupanje u prava i obveze Centra za socijalnu skrb iz Rijeke, Laginjina 11/A (MBS:040118800), kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, FINDERLEOVE STUBE 4, površine 64 m², iz Ugovora o zakupu broj 7677/02-03 od 24.03.2010. godine, sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora - "Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09, 48/09 (pravno sljedništvo i nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti) te odredbi članka 18. citirane Odluke, budući je uredno podmirena dospjela zakupnina i ostale naknade za predmetni poslovni prostor.

1.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka, sa ZAVODOM ZA SOCIJALNU SKRB U PRIMORSKO-GORANSKOJ ŽUPANIJI iz Rijeke, Laginjina 11/A, sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7677/A uz uvjet da isti zakupnik o svom trošku solemnizira kod javnog bilježnika.

PRAVNI POUK

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

2. HRABAR WILLY iz Rijeke, Silva Milenića Lovre 33, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Kumičićeva 47, površine 58 m², temeljem Ugovora o zakupu, namijenjenog za obavljanje stolarske djelatnosti.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 1.572,56 kn za vremensko razdoblje dio travanj-lipanj 2011. god., dana 27.09.2011. 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 slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi KUMIČIĆEVA 47 , površine 58 m2, zakupniku Hrabar Willyu iz Rijeke, Silva Milenića Lovre 33, 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.

3. GRADSKO KAZALIŠTE LUTAKA RIJEKA iz Rijeke, Blaža Polića 6 podnijelo je zahtjev za povrat dijela jamčevine za poslovni prostor na adresi Nikole Cara 6/A – površine 131 m2 namijenjenog za radionički prostor za kulturnu djelatnost uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 2.236,00 kuna, odnosno 2,32 €/m2.

Zakupnik je navedeni poslovni prostor izlicitirao dana 06. svibnja 2011.g., a temeljem Ugovora o zakupu br. 7885/02-03 od 12. svibnja 2011.g. bio je u obvezi započeti plaćati zakupninu od 01. srpnja 2011.g. i obavljati ugovorenu djelatnost od 01. kolovoza 2011.g.

Dana 15. rujna 2011.g. zakupnik je vratio u posjed Gradu navedeni poslovni prostor zbog nemogućnosti preuređenja prostora, zbog nedostatka financijskih sredstava.

Od uplaćene jamčevine u iznosu od 12.000,00 kuna podmirena je zakupnina prostora od 01. srpnja do 15. rujna 2011.g. te je ostao neiskorišteni iznos od 6.705,23 kuna.

Uplaćena jamčevina se prema članku 8. stavak 8. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (Službene novine PGŽ 29/09, 48/09 i 37/10) ne vraća ukoliko zakupnik prekine zakupni odnos u razdoblju do pet mjeseci od dana njegova sklapanja, odnosno prije isteka ugovorenog roka zakupa.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. ODBIJA SE zahtjev GRADSKOG KAZALIŠTA LUTAKA RIJEKA iz Rijeke, Blaža Polića 6 za povrat dijela uplaćene jamčevine za pristup natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Nikole Cara 6/A – površine 131 m2 u iznosu od 6.705,23 kuna s obzirom da je isto suprotno članku 8. stavak 8. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene novine PGŽ 29/09, 48/09 i 37/10).

PRAVNI POUK

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

4. Odjel gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, Direkcija za gospodarenje zemljištem pokrenula je postupak nove izmjere za nekretninu na k.č. 3685, k.o. Sušak, koja odgovara zemljišnoj čestici k.č. 305/4, u z.k.ul. 2070, k.o. Podvežica, na kojoj su izgrađene dvije garaže. Garaža na adresi u Rijeci, Zdravka Kučića 14A, korisne površine 21 m2 i garaža na adresi u Rijeci, Zdravka Kučića 14 B, korisne površine 33 m2. Naime, Grad je garažu na adresi Zdravka Kučića 14A, korisne površine 21 m2 prodao Josipu Holeku iz Rijeke, temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od 11.10.2006. godine, za koju je dana 17.11.2006. godine isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena (12.915 € odnosno 95.651,62 kn). Garažu na adresi Zdravka Kučića 14B, korisne površine 33 m2, prodao je Ivanu Pribaniću iz Tounja, temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od 11.06.2007. godine, za koju je dana 19.06.2007. godine isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena (21.648,00 € odnosno 158.965,71kn).

Citiranim je ugovorima utvrđeno da kupci isplatom ugovorene kupoprodajne cijene postaju izvanknjižni vlasnici garaža, te da su dužni radi uknjižbe prava vlasništva na svoje ime, izvršiti parcelaciju odnosno izdvajanje posebnih čestica za kupljene garaže.

Parcelaciju kupci nisu izvršili. No, tijekom 2009. godine, pokrenut je postupak preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Sušak, što uključuje i nekretninu na kojoj su izgrađene navedene garaže. Tako je novom izmjerom formirana nova k.č. 3633 u k.o. Sušak, površine 4.196 m² (ista odgovara zemljišno-knjižnim česticama upisanim u k.o. Podvežica slijedećih oznaka: k.č. 327/3, k.č. 305/9, k.č. 305/4, k.č. 305/5, dijelu k.č. 311/1 i k.č. 314/1, sve upisane za korist Grada Rijeke). Također valja napomenuti da se navedena novoformirana k.č. 3633, k.o. Sušak, naknadno cijepala. Naime, novom izmjerom su nastale: novoformirana k.č. br. 3633/2, k.o. Sušak (za garažu koja je prodana Josipu Holeku, za koju je u tijeku zemljišno-knjižni postupak posl. broja Z-1/2009/2694) te novoformirana k.č. br. 3633/3 k.o. Sušak (za garažu prodanu Ivanu Pribaniću, za koju je u tijeku zemljišno-knjižni postupak posl. broja Z-1/2009/2697). U navedenim zemljišno-knjižnim postupcima, predmet kojih je utvrđivanje prava vlasništva na rečenim garažama, od strane predstavnika Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem, predloženo je da Grad navedenim kupcima odnosno izvanknjižnim vlasnicima garaža, izda tabularne izjave sa svrhom uknjižbe prava vlasništva za svoju korist. Nakon izdavanja odgovarajućih tabularnih izjava sud će za novoformiranu k.č. 3633/2, pov. 25 m², u k.o. Sušak, kao vlasnika garaže na adresi u Rijeci, Zdravka Kučića 14 A, utvrditi Josipa Holeka, OIB: 69110085489, iz Rijeke, Zdravka Kučića 37, a za novoformiranu k.č. 3633/3, pov. 39 m², k.o. Sušak, na adresi u Rijeci, Zdravka Kučića 14 B, kao vlasnika utvrditi Ivana Pribanića, OIB: 33713807381, iz Tounja, Kamenica 65.

Osnovom izloženog te činjenice da je Grad opisane garaže prodao tijekom 2006. godine (Josipu Holeku) odnosno 2007. godine (Ivanu Pribaniću), te ih izuzeo iz svog upravljanja s danom isplate ugovorene kupoprodajne cijene, od strane navedenih kupaca, potrebno je izdati tražene tabularne izjave. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Grad Rijeka dozvoljava Josipu Holeku, OIB: 69110085489, iz Rijeke, Zdravka Kučića 37, da u postupku koji se kod Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci vodi pod poslovnim brojem Z-1/2009/2694, upiše pravo vlasništva za svoju korist na novoformiranoj k.č. br. 3633/2, pov. 25 m², k.o. Sušak (u naravi garaža), koja se sastoji od dijela ranije k.č. br. 305/4, upisane u z.k.ul. 2070, k.o. Podvežica, budući je imenovani garažu stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od 11.10.2006. godine, za koju je isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena.

4.2. Grad Rijeka dozvoljava Ivanu Pribaniću, OIB: 33713807381, iz Tounja, Kamenica 65, da u postupku koji se kod Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci vodi pod poslovnim brojem Z-1/2009/2697, upiše pravo vlasništva za svoju korist na novoformiranoj k.č. br. 3633/3, pov. 39 m², k.o. Sušak (u naravi garaža), koja se sastoji od dijela ranije k.č. br. 305/4, upisane u z.k.ul. 2070, k.o. Podvežica, budući je garažu stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od 11.06.2007. godine, za koju je isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena.

5. Poslovni prostor u Rijeci, Žabica 7, ukupne površine 337 m², sastoji se od prostora u prizemlju, površine 139 m² i od prostora na prvom katu površine 198 m². Poslovni prostor je u vlasništvu Grada Rijeke u površini od 238 m² (cijelo prizemlje površine 139 m² i polovica prvog kata u površini od 99 m²) te Republike Hrvatske (polovica prvog kata u površini od 99 m²).

Predmetni poslovni prostor dat je u zakup Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Petrinjska 59 na vrijeme od 10 godina, počevši od 18.01.2012. godine, temeljem Ugovora o zakupu od 17.01.2012. godine, radi obavljanja bankarske djelatnosti uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 18,56 €/m² odnosno od 6.254,72 € (47.126,15 kn). Ugovor o zakupu su sklopili kao zakupodavci Grad Rijeka (kao vlasnik prostora površine 238 m²) i Agencija za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, Ivana Lučića 6 (za dio površine prostora od 99 m² u vlasništvu Republike Hrvatske). Valja napomenuti da je Agencija prihvatila prijedlog Grada da se za prostore u suvlasništvu Grada i Republike Hrvatske, zakupni odnos regulira jednim ugovorom, time da zakupnik dio zakupnine plaća Gradu, a dio Agenciji, prema omjeru u vlasništvu pojedinog prostora. U konkretnom je slučaju citiranim Ugovorom o zakupu utvrđena obveza zakupnika da počevši od 18.01.2012. godine, dio zakupnine u mjesečnom iznosu od 4.417,28 € (33.281,97 kn) plaća Gradu (za površinu od 238 m²), a dio zakupnine u mjesečnom iznosu od 1.837,44 € (13.844,18 kn) plaća Agenciji (za površinu od 99 m²).

Osnovom navedenog te činjenice da je Republika Hrvatska uknjižena suvlasnicom 1/2 dijela poslovnog prostora na prvom katu, zgrade na adresi Žabica 7 (1/2 dijela k.č. 900/1/A/2, z.k.ul. 2561, poduložak 2, k.o. Rijeka, u površini od 99 m²), te da je citiranim Ugovorom o zakupu, utvrđena obveza zakupnika da zakupninu za površinu od 99 m² plaća Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, počevši od 18.01.2012. godine, potrebno je navedeni prostor izuzeti iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti te predati na upravljanje Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba s 18.01.2012. godine.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da iz svog upravljanja izuzme dio poslovnog prostora na prvom katu zgrade u Rijeci, Žabica 7, u površini od 99 m² te isti preda na upravljanje AGENCIJI ZA UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM iz Zagreba, Ivana Lučića 6, s danom 18.01.2012. godine, budući je navedeni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske (1/2 dijela k.č. k.č. 900/1/A/2, z.k.ul. 2561, poduložak 2, k.o. Rijeka), te budući je Ugovorom o zakupu broj 7983/02-03 od 17.01.2012. godine, koji je sklopljen između Grada Rijeke i Agencije za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, kao zakupodavaca i Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Petrinjska 59, kao zakupnika, utvrđena obveza plaćanja zakupnine, Gradu Rijeci za površinu prostora od 238 m² i Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba za površinu prostora od 99 m², sve počevši od 18.01.2012. godine.

Ovaj zaključak je konačan.

6. Trgovačko društvo BRODOKOMERC NOVA za trgovinu i usluge d.o.o. iz Rijeke, Jelačićev trg 4, zakupnik je poslovnog prostora na adresi KVATERNIKOVA 65, u prizemlju, ukupne površine 875 m², temeljem Ugovora o zakupu od 08. svibnja 2008. god., Dodatka A od 18. svibnja 2009. god., i Dodatka B od 21. prosinca 2010. god. Predmetni prostor zakupnik koristi za djelatnost trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima sa ugovorenim mjesečnom zakupninom u iznosu od 5,77 €/m².

Dodatkom A ugovora o zakupu od 18. svibnja 2009. god., odobreno je zakupniku davanje dijela poslovnog prostora u površini od 1 m² u podzakup HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANCI d.d. iz Zagreba, Jurišićeva 4, za postavu bankomata na rok od tri godine počevši od 01. svibnja 2009. god., do 01. svibnja 2012. god., temeljem zaključka Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 05. svibnja 2009. god.

Obzirom na činjenicu da ugovoreni rok trajanja podzakupa ističe sa danom 01. svibnja 2012. god., zakupnik se obraća novim zahtjevom ističući da su on i Hrvatska Poštanska Banka d.d. i dalje zainteresirani za podzakup 1 m² predmetnog prostora pod istim uvjetima, te da se regulira daljnji zakupni odnos sa podzakupnikom.

Naime, sukladno odredbi članka 17. stavak 1. podstavak 5. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09) Gradonačelnik može odobriti zakupniku davanje dijela poslovnog prostora bankama za postavu bankomata uz obvezu zakupnika da za površinu prostora koja se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 5 (pet) puta, što je konkretno i slučaj. Cijena zakupnine za predmetni prostor sukladno sklopljenom Dodatku ugovora o zakupu ostaje neizmjenjena te bi i nadalje iznosila 5.077,60 € odnosno 37.424,35 kn mjesečno. Dakle, obzirom na činjenicu da je zahtjev u suglasju sa odredbom čl. 17. stavka 1. podstavka 5. naprijed citirane Odluke, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. ODOBRAVA SE trgovačkom društvu BRODOKOMERC NOVA za trgovinu i usluge d.o.o., iz Rijeke, Jelačićev trg 4, davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Rijeci, na adresi KVATERNIKOVA 65, u prizemlju, u površini od 1 m² za postavu bankomata HRVATSKOJ POŠTANSKOJ BANICI d.d. iz Zagreba, Jurišićeva 4, uz jednake uvjete sukladno postojećem Dodatku ugovora o zakupu broj 7018/A (5.077,60 € odnosno 37.424,35 kn mjesečno), na rok od 3 godine počevši od 01. svibnja 2012. god., do 01. svibnja 2014. god., sukladno odredbi članka 17. stavak 1. podstavak 5. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09).

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da temeljem točke 6.1. ovog Zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7018/C.

6.3. Podzakup se odobrava uz uvjet da podzakupnik HRVATSKA POŠTANSKA BANKA d.d. iz Zagreba, Jurišićeva 4, 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 dana primitka Zaključka.

7. Zaključkom Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. godine KLASA: 023-01/11-04/75-64, URBROJ: 2170/01-15-00-11-37 odobren je 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 je za isto postojao opravdan razlog (povećan obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni), a nije odobren pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. studenog 2011. godine na 01. siječnja 2012. godine jer za isto nije postojao opravdan razlog. Zakupnik je citirani zaključak zaprimio dana 20. prosinca 2011. godine.

Dana 01. ožujka 2012. godine zakupnik je dostavio prigovor na točku 2. zaključka ističući da su zakupodavcu bile poznate činjenice radi kojih je prolongiran rok početka obavljanja djelatnosti te da smatra da su iste opravdan razlog da se pomakne rok početka plaćanja zakupnine do dana 15. prosinca 2011. godine kada je stvarno započeo sa obavljanjem djelatnosti u prostoru. Prihvatanjem prigovora Grad neće ostvariti prihod od zakupnine u iznosu od 46.248,00 kn.

Zakupnik je uredio prostor temeljem troškovnika radova (uklonio je postojeću oblogu poda i postavio nove keramičke pločice, demontirao nadžbukne elektroinstalacije, oličio prostor i izgradio sanitarni čvor). Naknadno, po dobivanju odobrenja Konzervatorskog odjela, zakupnik je zamijenio fasadne stijene, pa bi iako je prigovor podnesen izvan propisanog roka od 15 dana za podnošenje istog, isti trebalo prihvatiti.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Korzo 34, ESTARE CULTO – MODNA ODJEĆA d.o.o. iz Zagreba, Zagorska 2, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. studenog na 15. prosinac 2011. godine, unatoč činjenici što je prigovor uloženi na zaključak Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. godine KLASA: 023-01/11-04/75-64, URBROJ: 2170/01-15-00-11-37, podnesen izvan propisanog roka od 15 dana.

Ovaj zaključak je konačan.

8. Poliklinika za oftalmologiju dr. LUCIANA PAVIČEVIĆ iz Rijeke, Trg Republike Hrvatske 2 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Trg Republike Hrvatske 2/I – površine 100 m² temeljem obnovljenog ugovora o zakupu br. 7932/02-03 od 08. kolovoza 2011.g. koji koriste za zdravstvenu djelatnost – oftalmološka ordinacija uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 4.310,00 kuna (5,80 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u površini od 38 m² trgovačkom društvu Simona d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47 koji koriste poslovni prostor na istoj adresi u prizemlju zgrade površine 63 m² za ugostiteljsku djelatnost – vrste caffe/noćni bar uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 44.903,00 kune s napomenom da je predmetni podzakup već bio odobren temeljem Zaključka Gradonačelnika od 29. prosinca 2009.g.

Za noćni bar temeljem članka 20. Pravilnika o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata potrebna je površina prostora od najmanje 100 m². Budući je korisna površina prostora u zakupu 63 m², preostalu površinu osigurao bi podzakupnik na način da zakupnik Poliklinika za oftalmologiju dr. Luciana Pavičević jednu prostoriju površine 38 m² da uz suglasnost Grada ponovo u podzakup trgovačkom društvu Simona d.o.o.

Zakupnik u svom podnesku ističe da bi ponovnim odobrenjem istog podzakupa bio omogućen nastavak djelatnosti trgovačkom društvu Simona d.o.o. koju sada obavlja te bi ovim nastavkom podzakupa Grad pomogao nastavku poslovanja jednog renomiranog objekta u centru grada koji svojom ponudom obogaćuje ugostiteljsku, a time i ukupnu turističku ponudu na toj lokaciji i ujedno osigurava zaposlenost za cca 20 djelatnika u ovim složenim gospodarskim okolnostima zbog kojih se i u strogom centru grada zatvaraju slični objekti.

Temeljem Odluke o ugostiteljstvu Grad Rijeka odobrio je radno vrijeme ugostiteljskih objekata do 02,00 sata, a radno vrijeme noćnih barova je do 06,00 sati.

Odobranje podzakupa u prostoru zdravstvene djelatnosti nema logičnog slijeda budući se isto daje zakupniku za ugostiteljsku djelatnost, no kako je to način rješenja osnovnog zahtjeva, predlažemo da se podzakup odobri, budući zakupnik ne može obavljati djelatnost noćnog bara, ali budući je to ugostiteljska djelatnost podzakup površine 38 m² odobrio bi se uz povećanje ugovorene mjesečne zakupnine Poliklinici za oftalmologiju dr. Luciana Pavičević, sa 5,80 €/m² na 20,88 €/m² mjesečno koji iznos odgovara početnoj zakupnini za ugostiteljsku djelatnost u L zoni u kojoj se prostor nalazi. Za preostalu površinu od 62 m² zdravstvene djelatnosti ugovorena zakupnina ostaje neizmijenjena (5,80 €/m²). Odjel gradske uprave za poduzetništvo dao je suglasnost za naprijed navedeno.

Valja također napomenuti da zakupnik uredno podmiruje zakupninu za predmetni poslovni 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 sljedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. Odobrava se Poliklinici za oftalmologiju dr. LUCIANA PAVIČEVIĆ iz Rijeke, Trg Republike Hrvatske 2, jednokratno davanje u podzakup jedne prostorije površine 38 m², trgovačkom društvu SIMONA d.o.o., iz Rijeke, Osječka 47, za pomoćnu prostoriju ugostiteljskog objekta u prizemlju navedene zgrade, uz mjesečnu zakupninu od 20,88 €/m² mjesečno (početna zakupnina za ugostiteljsku djelatnost u L zoni) počevši od 15. travnja 2012. godine, sukladno članku 17. (stavak 1. alineja 6. i stavak 2.) i članku 18. stavak 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj: 29/09 I 48/09), budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

8.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da shodno točki 8.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu br. 7932/A.

8.3. Podzakup dijela poslovnog prostora iz točke 8.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo SIMONA d.o.o., iz Rijeke, Osječka 47, 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 7932/02-03 od 08. kolovoza 2011. god. te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 8.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

9. Poslovni prostor na adresi KORZO 8/A, površine 82 m², namijenjen djelatnosti trgovine brandiranog pribora i posuđa za jelo, oglašen je na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora objavljenom, dana 11.11.2011. godine, pod rednim brojem 28. (druga objava) uz početnu zakupninu od 20,88 €/m². Provođenje licitacije zakazane za 05.12.2011. godine, Odlukom Komisije za provođenje natječaja je odgođeno zbog pokretanja sudskog postupka od TD Dunatov d.o.o., Rijeka, Naime, Dunatov d.o.o.podnio je tužbu za sklapanje Ugovora o zakupu i prijedlog za donošenje privremene mjere zabrane raspolaganja predmetnim poslovnim prostorom. Prijedlog je upućen Općinskom sudu u Rijeci, kao nenadležnom te je Općinski sud u Rijeci predmet ustupio nadležnom Trgovačkom sudu u Rijeci. Trgovački sud u Rijeci je obustavio postupak osiguranja (rješenje od 27.02.2012. godine), budući je predlagatelj TD Dunatov d.o.o., povukao prijedlog za donošenje privremene mjere zabrane raspolaganja poslovnim prostorom.

No, obzirom da TD Dunatov d.o.o. nije povukao i tužbu radi sklapanja ugovora o zakupu za navedeni prostor (prema ukinutoj Odluci o davanju poslovnog prostora u zakup od 26.09.2011. godine), parnični postupak se nastavlja, time da je prvo ročište zakazano za dan 12.06.2012. godine. Stoga ostaje neizvjesno na koji će način i kada parnični postupak biti okončan.

Navedeni sudski postupak vezan je na javni natječaj od za davanje u zakup od 01.09.2011. godine. Naime, na licitaciji održanoj dana 26.09.2011. godine, donesena je Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup TD Dunatov d.o.o., Opatija, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 20,88 €/m². Obzirom da je protiv navedene Odluke, drugi natjecatelj odnosno TD Modi d.o.o., Rijeka, koji je bio isključen iz natječaja, pravovremeno uložio prigovor, Komisija za provođenje natječaja je dana 10.10.2011. godine, donijela Odluku kojom se ranija Odluka Komisije o dodjeli prostora u zakup TD Dunatov d.o.o. od 26.09.2011. godine, poništava. Osnovom toga je poslovni prostor ponovno oglašen na javnom natječaju od 11.11.2011. godine.

Obzirom da je provođenje licitacije odgođeno zbog pokretanja sudskog postupka od strane TD Dunatov d.o.o., te da se radi o atraktivnom poslovnom prostoru koji zbog navedenih okolnosti nije u funkciji, zatraženo je mišljenje punomoćnika Grada ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković iz Rijeke o mogućnosti provedbe odgođene licitacije za predmetni prostor. Odvjetnički ured smatra da je moguće licitaciji pristupiti uz uvjet da se natjecatelje upozori na postojanje spora s Dunatov d.o.o., te da natjecatelji pristanu na takve uvjete te prihvate rizik sklapanja ugovora o zakupu pod navedenim uvjetima. No, ako natjecatelji ne pristanu na isto, potrebno je poništiti javni natječaj te raspisati novi koji će sadržavati navedene uvjete. Također odvjetnički ured smatra da postojanje spora ne može biti zapreka za davanje poslovnog prostora u zakup, tim više što je neizvjesno trajanje sudskog postupka, odnosno jer je moguće da spor traje i nekoliko godina do pravomoćnog okončanja, što dovodi do situacije da Grad ne može dati u zakup bilo koji prostor za bilo koju djelatnost u slučaju kada se vodi parnični postupak, pa za Grad nastaje šteta (početna zakupnina za navedeni poslovni prostor iznosi 20,88 €/m² odnosno 156,60 kn/m², što za površinu prostora od 82 m² iznosi mjesečno 1.705,60 € odnosno 13.985,92 kn).

Valja napomenuti da Grad u javnom natječaju od 11.11.2011. godine nije mogao navesti da se za poslovni prostor na adresi Korzo 8A vodi sudski postupak, osnovom činjenice da u vrijeme objavljivanja navedenog javnog natječaja, Grad nije imao saznanja o pokrenutom sudskom postupku od strane Dunatov d.o.o. Saznanje o istome Grad je imao tek po zaprimanju rečene tužbe i prijedloga za osiguranje (28.11.2011. godine), iako je tužba zaprimljena na Općinskom sudu u Rijeci 07.11.2011. godine. Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg Slijedom navedenog:

ZAKLJUČKA

Zadužuje se Komisija za provođenje natječaja da licitaciju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 8/A, površine 82 m², namijenjen djelatnosti trgovine brendiranog pribora i posuđa za jelo, koji je bio oglašen na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora objavljenom dana 11.11.2011. godine, pod rednim brojem 28. održi dana 25.04. 2012. godine s početkom u 10,00 sati, u sali za licitacije u Rijeci, Titov trg 3 (prizemlje), uz uvjet da:

se natjecatelji na licitaciji upozore na postojanje spora pred Trgovačkim sudom u Rijeci u predmetu poslovnog broja P-238/2012, između TD Dunatov d.o.o., Opatija, kao tužitelja i Grada Rijeke, kao tuženika, radi sklapanja ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor novi ugovor o zakupu sadrži odredbu da u slučaju da tužitelj TD Dunatov d.o.o., Opatija uspije s tužbom i tužbenim zahtjevom u parničnom postupku (P -238/2012) da se isti raskida s danom pravomoćnosti presude, uz obvezu da novi zakupnik vrati posjed prostora u roku od 15 dana od pravomoćnog okončanja spora, bez prava na naknadu bilo kakvog potraživanja prema Gradu Rijeci po bilo kojoj osnovi natjecatelji na licitaciji pristanu na uvjete iz alineje 1. i 2. ove točke, odnosno da prihvate rizik sklapanja ugovora o zakupu pod navedenim uvjetima.

Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 9.1. ovog Zaključka na web. stranicama Grada Rijeke objavi obavijest o danu održavanja licitacije za predmetni poslovni prostor.

U slučaju da natjecatelji na licitaciji zakazanoj za 25.04.2012. godine, ne prihvate utvrđene uvjete iz alineje 1. i 2. točke 9.1. ovog zaključka, Komisija za provođenje javnog natječaja poništiti će natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora od 11.11.2011. godine, pod rednim brojem 28., te će isti pod naprijed navedenim uvjetima oglasiti u novom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora.

Ovaj zaključak je konačan.

10. Zaključkom Gradonačelnika od 20. ožujka 2012.g. odobreno je tvrtki LEO COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Dobriše Cesarića 32, privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4c – površine 160 m² za period od 01. ožujka 2011.g., do 31. ožujka 2012.g., 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).

Leo commerce d.o.o., ponovo se obratio zahtjevom za produženje roka privremenog korištenja navedenog prostora počevši od 01. do 30. travnja 2012. godine. Valja napomenuti da je predmetni poslovni prostor oglašen na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora dana 22. ožujka ove godine na rok od 10 godina. Pored toga natječajem je utvrđen početak plaćanja zakupnine sa danom 01. srpnja 2012. god., te početka obavljanja djelatnosti s danom 01. kolovoza 2012. god., ukoliko se prostor izlicitira za djelatnost trgovine odnosno trgovine vina i ugostiteljstvo, te početak plaćanja zakupnine sa danom 01. kolovoza 2012. god., te početka obavljanja djelatnosti s danom 01. rujna 2012. god., ukoliko se prostor izlicitira za ugostiteljstvo.

Zahtjevu za produženje privremenog korištenja prostora može se udovoljiti na način da se trg. društvu Leo commerce d.o.o. omogući korištenje sve do primopredaje poslovnog prostora novom zakupniku, jer će na taj način Grad uprihodovati naknadu za korištenje prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. Odobrava se tvrtki Leo commerce d.o.o. iz Rijeke, Dobriše Cesarića 32, produženje roka privremenog ustupanja na korištenje poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4 – površine 160 m² od 01. travnja do primopredaje poslovnog prostora novom zakupniku, za prigodnu prodaju knjiga isključivo lokalnih nakladnika za potrebe Strukovne skupine nakladnika pri HGK – Županijska komora Rijeka.

Ovaj zaključak je konačan.

