



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/44
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 29.06.2012.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

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

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Poslovni prostor u Rijeci, Korzo 8A, ukupne površine 82 m², koji se sastoji od tri prostorije i WC-a, te koji se nalazi u prizemlju zgrade koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, označena kao k.č. 671/672/673 (kuća broj 8, u ul. Korzo), upisana u z.k.ul. 938, k.o. Rijeka, u suvlasništvu je Grada Rijeke i Republike Hrvatske, svake u 1/2 dijela.

Predmetni poslovni prostor dat je u zakup trgovačkom društvu MODI d.o.o., Zagreb, Bogovićeve 4 (OIB:37347492212, MB:2039877), temeljem Ugovora o zakupu broj 8033/02-03 od 21.05.2012. godine, na određeno vrijeme od 10 godina, počevši od 25.04.2012.godine do 25.04.2022.godine, time da sukladno članku 4. Ugovora, zakupni odnos može prestati i prije tog roka odnosno do eventualnog raskida Ugovora o zakupu. Naime, odredbom članka 4. Ugovora o zakupu utvrđeno je da se pred Trgovačkim sudom u Rijeci vodi parnica u predmetu posl. broja P-238/2012, po tužitelju TD Dunatov d.o.o., Opatija, Nova cesta 63, protiv Grada Rijeke, kao tuženika, radi sklapanja ugovora o zakupu za predmetni prostor, te da će se u slučaju da TD Dunatov d.o.o., Opatija uspije s tužbom i tužbenim zahtjevom u rečenoj parnici, Ugovor raskinuti s danom pravomoćnosti presude. U tom slučaju je zakupnik TD Modi d.o.o., obavezan najkasnije u roku od 15 dana od dana pravomoćnog okončanja parnice vratiti prostor slobodan od osoba i stvari. Navedeni je prostor namijenjen djelatnosti specijalizirane trgovine brendiranog pribora i posuđa za jelo Villeroy & Boch 1784, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 20,88 €/m² odnosno od 1.712,16 € (12.876,00 kn). Ugovor o zakupu sklopili su kao zakupodavci Grad Rijeka i Agencija za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, Ivana Lučića 6 (kao suvlasnici prostora, svaki za dio površine od 41 m²). 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 je zakupnik dio zakupnine dužan plaćati Gradu, a dio Agenciji, prema omjeru u vlasništvu pojedinog prostora. U konkretnom je slučaju Ugovorom o zakupu utvrđena obveza zakupnika da počevši od 15.06.2012. godine, dio zakupnine u mjesečnom iznosu od 856,08 € odnosno 6.438,00 kn, plaća Gradu (za površinu od 41 m²), a dio zakupnine u istom mjesečnom iznosu od 856,08 € (6.438,00 kn) plaća Agenciji (za površinu od 41 m²).

Osnovom navedenog te činjenice da je Republika Hrvatska uknjižena suvlasnicom 1/2 dijela predmetnog prostora te da je Ugovorom o zakupu utvrđena obveza zakupnika da zakupninu za površinu od 41 m² plaća Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, počevši od 15.06.2012. 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 15.06.2012. godine.

Osnovom izloženog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da iz svog upravljanja izuzme dio poslovnog prostora u prizemlju zgrade u Rijeci, Korzo 8A, u površini od 41 m² te isti preda na upravljanje AGENCIJI ZA UPRAVLJANJE DRŽAVNOM IMOVINOM iz Zagreba, Ivana Lučića 6, s danom 15.06.2012. godine, budući je navedeni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske (1/2 dijela k.č. 671/672/673, upisane u z.k.ul. 938, k.o. Rijeka), te budući je Ugovorom o zakupu broj 8033/02-03 od 21.05.2012. godine, koji je sklopljen između Grada Rijeke i Agencije za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, kao zakupodavaca i TD MODI d.o.o., Zagreb, Bogovićeve 4, kao zakupnika, utvrđena obveza plaćanja zakupnine, Gradu Rijeci za površinu prostora od 41 m² i Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba za površinu prostora od 41 m², sve počevši od 15.06.2012. godine.

Ovaj zaključak je konačan.

2. KTP NAPRIJED d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeve 30, obratio se zahtjevom za povrat poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 1/II kat, ukupne površine 61 m² i povrat uloženi sredstava u uređenje istog. Predmetni poslovni prostor zakupnik je koristio za obavljanje uredske djelatnosti od studenog 2006. godine uz mjesečnu zakupninu od 5.210,00 kn (11,62 €/m²). Zakupnik je prostor vratio u posjed Gradu dana 01. svibnja 2012. godine.

Dug zakupnika na dan 05. lipnja iznosi 37.366,65 kn (zakupnina za studeni 2011. - travanj 2012.g. i dospjela kamata).

U zahtjevu zakupnik navodi da je zakupnina za predmetni prostor previsoka, a zbog financijske situacije nije u mogućnosti isti koristiti te prostor vraća u posjed Gradu. Također, u zahtjevu navodi da je prostor preuzeo bez sanitarnog čvora, priključka vode i kanalizacije, da je vlastitim sredstvima izgradio sanitarni čvor čime je učinio ulaganja u tuđe građevinske objekte pa traži da se navedena ulaganja priznaju na način da se kompenziraju sa dospjelim dugom. Valja napomenuti da je zakupniku predmetni prostor prvi put dodijeljen na natječaju dana 29. listopada 1996. godine, da je zakupnik prostor licitirao u viđenom stanju, a potpisom Ugovora o zakupu prihvatio je odredbu da je upoznat sa stanjem prostora koji prima u zakup te da je dužan za uređenje prostora ishoditi suglasnost Grada. Također, potpisom Ugovora o zakupu kojim je nastavio koristiti poslovni prostor (14.12.2006. godine) zakupnik se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

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

2. NE PRIHVATIA SE zahtjev zakupnika KTP NAPRIJED d.o.o., iz Zagreba, Palmotićeve 30, za povrat uloženi sredstava u izgradnju sanitarnog čvora u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Jadranski trg 1/II kat, ukupne površine 61 m², jer za isto ne postoji opravdan razlog (radovi su izvedeni bez suglasnosti Grada Rijeke, a zakupnik je potpisom Ugovora o zakupu potvrdio da je upoznat sa stanjem prostora te se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga).

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.

3. Odjel gradske uprave za kulturu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Riva 14 – površine 529 m² te preda na upravljanje navedenom Odjelu za njihove potrebe, odnosno radi provođenja kulturnih programa.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

3. Prihvata se zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti izuzme poslovni prostor na adresi Riva 14 – površine 529 m² i da preda upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. srpnja 2012.g. radi provođenja kulturnih programa.

4. U upravnom predmetu utvrđivanja prava na povrat poslovnog prostora u Rijeci na adresi Strossmayerova 7D, pokrenutom na zahtjev pok. Jurković Anđele, dana 12. ožujka 2012. god., Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove donijela je djelomično rješenje KLASA:UP/I-942-05/07-01/11, URBROJ:2170-04-02/1-12-7, kojim se daje u vlasništvo Jurkovich Branku iz USA, 608 Longviex Ave. Anacortes WA 98221 u 3/18 dijela, Jeri Tabain iz Korčule, Vela Luka, Ulica 5 broj 20 u 3/18 dijela, Pauli Viskov iz Zapuntela, Zapuntel 33 u 2/18 dijela i Vojki Žiković iz Zadra, Kneza Trpimira 14 u 1/18 dijela (sveukupno 9/18 dijela) poslovni prostor Strossmayerova 7d, koji se nalazi u zgradi na adresi Strossmayerova 7 sagrađenoj na k.č. 2187/1 kuća broj 7 i dvorište upisanoj u zk.ul. 1412 k.o. Trsat- Sušak, zk. tijelo II a sastoji se od dvije prostorije i WC-a u površini od 89 m² u zakupu Ananda-Sanga meditativna grupa Rijeka iz Rijeke. Rješenje je postalo pravomoćno dana 12. travnja 2012. god. O zahtjevu Općinskog državnog odvjetništva u Rijeci, Građansko-upravnog odjela za utvrđenje vlasništva Republike Hrvatske na preostaloj ½ dijela poslovnog prostora odlučiti će se naknadno nakon što se utvrde sve potrebne činjenice. Obzirom da Grad Rijeka nije izvodio radove na predmetnom prostoru nema osnova za ulaganja žalbe već se predlaže da se po pravomoćnosti rješenja predmetni prostor u ½ dijela (44,50 m²) izuzme iz upravljanja Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije poslovni objekti te preda u vlasništvo utvrđenim suvlasnicima. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Nalaže se Direkciji poslovni objekti da sa danom pravomoćnosti rješenja Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Službe za imovinsko-pravne poslove (12.04.2012. god.) KLASA:UP/I-942-05/07-01/11, URBROJ:2170-04-02/1-12-7, kojim se daje u vlasništvo Jurkovich Branku iz USA, 608 Longviex Ave. Anacortes WA 98221 u 3/18 dijela, Jeri Tabain iz Korčule, Vela Luka, Ulica 5 broj 20 u 3/18 dijela, Pauli Viskov iz Zapuntela, Zapuntel 33 u 2/18 dijela i Vojki Žiković iz Zadra, Kneza Trpimira 14 u 1/18 dijela (sveukupno 9/18 dijela) poslovni prostor na adresi Strossmayerova 7D, u površini od 44,50 m², izuzme iz upravljanja Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, te da isti preda u vlasništvo utvrđenim suvlasnicima.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 4.1. ovog zaključka sa zakupnikom Ananda-Sanga meditativna grupa Rijeka iz Rijeke, sklopi Dodatak ugovora o zakupu sukladno točki 4.1. ovog zaključka na način da umanjí površinu poslovnog prostora Strossmayerova 7d sa 89 m² na 44,50 m².

Ovaj zaključak je konačan.

5. Trgovačko društvo ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, Krešimirova 12, obratilo se zahtjevom za odobrenje korištenja poslovnog prostora na adresi u Rijeci Delta 5, pov. 379 m² za uredske djelatnosti, kojeg koristi u svojstvu podzakupnika, za vrijeme trajanja javnog natječaja za davanje u zakup, budući je zainteresirano za zasnivanje zakupnog odnosa na tom prostoru s Gradom. Naime, poslovni prostor na adresi Delta 5, ukupne površine 1079 m², u zakupu je zakupnika trgovačkog društva RI ISA d.o.o., Rijeka, temeljem Ugovora o zakupu od 25.07.2007. godine, Dodataka ugovoru od 04.09.2007. godine kojim je za dio prostora površine 379 m², odobren podzakup za korist trgovačkog društva Randić-Turato d.o.o., Rijeka, te Dodatka Ugovora o zakupu od 23.03.2011. godine, kojim je odobrena promjena podzakupnika na način da je korištenje dijela poslovnog prostora u pov. od 379 m² odobreno trgovačkom društvu ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, kao novom podzakupniku (statusne promjene). Obzirom da navedeni Ugovor o zakupu ističe dana 18.07.2012. godine, zakupniku je dana 17.05.2012. godine, dostavljena ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu, bez provođenja javnog natječaja za naredno petogodišnje razdoblje, sukladno odredbi članka 16. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12) i članka 6. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11). Zakupnik je međutim iskazao interes za nastavak zakupnog odnosa samo za dio predmetnog prostora u površini od 702 m², jer se radi o prostoru koji predstavlja zasebnu građevinsku i uporabnu cjelinu, koja mu je dostatna za obavljanje djelatnosti.

S druge je strane, podzakupnik prostora trgovačko društvo ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, iskazao interes za zasnivanje zakupnog odnosa za prostor koji koristi za obavljanje uredske djelatnosti, budući isti također predstavlja zasebnu građevinsku i uporabnu cjelinu. Predlaže da se za isto raspiše javni natječaj, time da mu se odobri privremeno korištenje prostora za vrijeme provođenja javnog natječaja za obavljanje ugovorene uredske djelatnosti, uz obvezu plaćanja mjesečne naknade zakupnine utvrđene aktima Grada, a koja za predmetni prostor za uredsku djelatnost iznosi 2,90 €/m² mjesečno, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa, kao i svih troškova koji proizlaze s osnova korištenja prostora.

Valja napomenuti da je za potrebe obrade predmeta novom izmjerom utvrđena stvarna površina predmetnog prostora koja iznosi 377 m².

Postavljenom se zahtjevu može udovoljiti uz obvezu da podzakupnik trgovačkog društva ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, kao stvari korisnik prostora na adresi Delta 5, na I. katu površine 377 m², dostavi Gradu Rijeci Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje predmetni prostor vratiti u posjed Gradu, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup predmetnog prostora najpovoljnijem natjecatelju, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora te da se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Za predmetni prostor Gradu su podmirene sve obveze na ime korištenja poslovnog prostora. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. ODOBRAVA SE raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Delta 5, na I. katu, površine 377 m², za uredsku djelatnost, sve uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, Krešimirova 12, kao stvarni korisnik prostora, dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od javnog bilježnika, kojom se obvezuje prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, te da u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka, slobodno uđe u posjed toga prostora te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

5.2. ODOBRAVA SE trgovačkom društvu ARHITEKTONSKI BIRO TURATO d.o.o., Rijeka, Krešimirova 12, da za vrijeme trajanja javnog natječaja za davanje u zakup ostane u posjedu poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog zaključka, te da obavlja ugovorenu uredsku djelatnost, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog, uz uvjet da za predmetni prostor uredno podmiruje mjesečnu naknadu za korištenje prostora u iznosu od 2,90 €/m², plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljanja računa, kao i sve druge troškove koji proizlaze s osnova korištenja istog, zaključno s danom provođenja licitacije, budući za isto postoje opravdani razlozi.

PRAVNI POUK

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

6. SIMA-REKLAME d.o.o. iz Delnica, Kamenita 6, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi LUŽINE 1, površine 267 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7764/02-03 od 22.10.2010. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti izrade reklamnih, svjetlećih i nesvjetlećih panoa, te oslikavanja vozila i izrada naljepnica uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,74 €/m² odnosno mjesečno 3.500,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 13.840,78 kn za vremensko razdoblje dio prosinac 2011. god. ta siječanj-ožujak 2012. godine, dana 30.05.2012. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa svibnjem 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

6. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi LUŽINE 1, površine 267 m², zakupniku SIMA-REKLAME d.o.o. iz Delnica, Kamenita 6, 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.

7. CAMMEO d.o.o. iz Rijeke, Mihanovićeve 35, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Jedrarska 3D, površine 19 m², temeljem Ugovora o zakupu od 03.03.2008. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 20,91 €/m².

Kako zakupnik nije platio potraživanje po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 7.821,75 kn za vremensko razdoblje dio listopad-prosinac 2010. god., dana 07.03.2011. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu osnovom čega je pokrenut ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora. U navedenom je postupku dana 09.01.2012. god., doneseno nepravomoćno rješenje o ovrši posl. broj OVR-2314/11. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa svibnjem ove godine, pripadajuću kamatu te sudske i odvjetničke troškove, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god., te obustaviti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora. Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi JEDRARSKA 3 D, površine 19 m², zakupniku Cammeo d.o.o. iz Rijeke, Mihanovićeve 35, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, pripadajuće kamate te sudske i odvjetničke troškove, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god.

7.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 7.1. ovog zaključka putem punomoćnika Grada Rijeke ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić-Pavković, Ribarska 4, predloži Općinskom sudu u Rijeci obustavu ovršnog postupka koji se radi predaje i ispražnjenja vodi pod posl. brojem OVR-2314/11.

Ovaj zaključak je konačan.

8. SAMOBORSKI KRISTAL – TRGOVINA d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeve 12, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Riva 4 A, površine 107 m², temeljem Ugovora o zakupu od 30.01.2006. god., namijenjenog za obavljanje trgovine proizvodima od kristala.

Zakupnik nije platio potraživanje po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 64.826,97 kn za vremensko razdoblje kolovoz, listopad, studeni 2011. god. te siječanj-ožujak 2012. godine dana 01.06.2012. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa svibnjem 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

8. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi RIVA 4A, površine 107 m², zakupniku SAMOBORSKI KRISTAL - TRGOVINA d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeve 12, 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.