



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/59
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 12.09.2012.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILI:
Tajana Jukić Nežnanović
Loretta Sošić
Edo Damjanović v.r.**

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. DRUŠTVO ZA SPORTSKU REKREACIJU A&A GYM iz Rijeke, Braće Branchetta 1, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Delta 5, na prvom katu, površine 419 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti članske organizacije sportske djelatnosti, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4.540,00 kn (10,84 kn/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 8017/02-03 od 25. travnja 2012. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 15.06.2012. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 15.07.2012. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 03.05.2012. godine. Predmetni poslovni prostor preuzet je od prethodnog zakupnika dana 28.02.2012. godine. Na primopredaji je utvrđeno da je, zbog olujnog nevremena, jedan prozor razbijen i oštećen parket uslijed prodora vode kroz isti. Isti dan navedeno je prijavljeno upravitelju Rumat d.o.o. koji su isto prijavili osiguravatelju. No, kako je osiguravatelj kasnio sa zapisnikom (više puta se kontaktiralo upravitelja) naručeni su navedeni radovi time da se jedan dio parketa sanirao do 15.05., a drugi dio parketa, zbog dobave materijala, izveden je 28.06.2012. godine. Nadalje, prozor je zamijenjen 23.06., a stakla koja su prijavljena 22.06. su zamijenjena do 28.06.2012. godine.

Valja napomenuti da je zakupnik po preuzimanju prostora molio za pomoć radi utvrđivanja stanja dovodne i odvodne instalacije, a sve u svrhu izvedbe tuša i svlačionice u jednoj prostoriji. Naknadno je utvrđeno da je odvod sudopera u kotlovnici dijelom demontiran, pa su djelatnici TD Energo d.o.o. isto sanirali. Nakon otvaranja ventila dovoda vode i korištenja sudopera utvrđeno je da je navedeni odvod začepljen. Isto je prijavljeno upravitelju i dana 27.06. odvod je stavljen u funkciju.

Dana 30.08.2012. godine za uređenje predmetnog prostora zakupnik je ishodio suglasnost Grada Rijeke, po kojem preinake poslovnog prostora (postavljanje dva tuša) treba završiti do 9.9.2012. godine.

Zakupnik se dana 23.08.2012. godine obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti do otklanjanja kvara, odnosno do završetka radova za koje se traži suglasnost.

S obzirom na gore navedene poteškoće koje su otklonjene krajem lipnja 2012. godine postoji opravdani razlog da se rok početka plaćanja zakupnine pomakne sa 15.06.2012. na 15.07.2012. godine, a rok početka obavljanja djelatnosti sa 15.07.2012. godine na 09.09.2012. godine.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Delta 5, DRUŠTVO ZA SPORTSKU REKREACIJU A&A GYM iz Rijeke, Braće Branchetta 1, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15.06.2012. godine na 15.07.2012. godine i pomak roka obavljanja djelatnosti sa 15.07.2012. godine najkasnije do 09.09.2012. godine, budući za isto postoji opravdan razlog.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu.

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.

2. Poslovni prostor u Rijeci, na adresi Krešimirova 16/A, površine 237 m², zakupnika ERIPIO d.o.o. iz Rijeke, Čičarijska 31, namijenjen je za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – priprema i usluživanje hrane i pića – pivnica, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 11.414,00 kn (48,16 kn/m²) temeljem Ugovora o zakupu broj 8049/02-03 od 09.07.2012. godine. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 16.07.2012. godine potpisom Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

U periodu dok je poslovni prostor bio slobodan došlo je do urušavanja spuštenog stropa u sanitarnom čvoru nakon obilnih kiša, a zbog lošeg stanja ravne ploče iznad istih. Dana 14.06.2012. godine nakon utvrđivanja štete isto je prijavljeno upravitelju zgrade trgovačkom društvu Megakop d.o.o. iz Rijeke.

Dana 16.07.2012. godine upravitelj se obratio Gradu dopisom u privitku kojeg su dostavljene ponude za sanaciju ravne ploče i dijela fasade uz ploču, a koji su uzrok prodora vode u poslovni prostor. Prema dostavljenim ponudama vrijednost navedenih radova iznosi ukupno 35.969,06 kn sa PDV-om. Nadalje, u svom dopisu upravitelj navodi da predmetni radovi (ravni krov i fasada) prema uvjetima osiguranja štete nisu pokriveni policom osiguranja, a zgrada Krešimirova 16 u pričuvi nema sredstava zbog čega nisu u mogućnosti izvesti radove. Valja napomenuti da će, nakon prvih jačih kiša, ponovno doći do prodora vode i uništenja spušenog stropa čime će se ugroziti poslovanje zakupnika jer zgrada nema novaca i ne može sada izvršiti sanaciju, a upitno je vrijeme u kojem može prikupiti sredstva dostatna za navedenu sanaciju.

Osnovom navedenog zatražene su ponude za sanaciju ravnog krova i fasade. Obradom pristiglih ponuda utvrđeno je da je najpovoljnija ponuda ponuditelja SLAVING d.o.o iz Viškova, Viškovo 3 u iznosu od 24.720,31 kn sa PDV-om.

Predlaže se da se na teret Financijskog plana zakupnine za 2012. godinu, pozicija proračuna 180 – Sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, usluge tekućeg i investicijskog održavanja, izvedu radovi na sanaciji ravnog krova i fasade poslovnog prostora u Rijeci, Krešimirova 16/A.

Slijedom navedenog predložemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Odobrava se Direkciji poslovni objekti izvođenje radova na sanaciji ravnog krova i fasade poslovnog prostora na adresi Krešimirova 16/A zakupnika ERIPIO d.o.o. iz Rijeke, Čićarijska 31.

2.2. Radovi iz točke 2.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2012. godinu, pozicija proračuna 180 – Sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000.

3. SANJIN KUNIĆ iz Opatije, Obala Frana Supila 8, obratio se putem odvjetnice Ingrid Barić iz Rijeke, A. Starčevića 4, zahtjevom za kupnju dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Nikole Tesle 2A, površine 25 m², budući mu je poslovni prostor potreban za obavljanje uredske djelatnosti, te budući je suvlasnik 1/3 dijela poslovnog prostora, što odgovara površini od 8,33 m², (k.č. 1095/2, z.k.ul. 4973, k.o. Rijeka, poduložak 8). Valja napomenuti da Grad Rijeka vlasnik rečenog poslovnog prostora u 1/3 dijela, budući je okončan upravni postupak pokrenut na zahtjev Općinskog državnog odvjetništva iz Rijeke, radi utvrđivanja prava vlasništva na 1/3 dijela prostora za korist Republike Hrvatske, temeljem članka 77. Zakona o naknadi. Naime, Ured državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za imovinsko-pravne poslove donio je dana 20.03.2012. godine rješenje KLASE: UP/I-942-05/04-01/32, URBROJ: 2170-04-02/7-12-17, kojim je kao vlasnika prostora u 1/3 dijela utvrdio Republiku Hrvatsku (8,33 m²), osnovom čega se Republika Hrvatske i uknjižila suvlasnicom prostora u 1/3 dijela. Također valja napomenuti da se radi o slobodnom poslovnom prostoru kojeg je do 30.09.2011. godine, koristio raniji zakupnik Rijekafrizer d.o.o., Rijeka, kao frizerski salon za muškarce, te je prostor vratio u suposjed Gradu i Kunić Sanjinu. Za poslovni prostor nije raspisan javni natječaj za davanje u zakup, jer se tome protivi rečeni suvlasnik Kunić Sanjin. No, imenovani je iskazao interes za kupnju suvlasničkog dijela poslovnog prostora u vlasništvu Grada, jer mu je prostor potreban za obavljanje djelatnosti. Zahtjev je u suglasju s odredbom članka 5. točke 2. Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12), kojom je utvrđeno da se može prodati slobodan poslovni prostor kojeg je Grad suvlasnik, kao u konkretnom slučaju.

Ovlašteni sudski vještak građevinske struke Jasminka Lilić iz Rijeke, utvrdila je prometnu vrijednost poslovnog prostora u iznosu od 2.000,00 €/m², što za dio površine poslovnog prostora koji je u suvlasništvu Grada (8,33 m²), iznosi 16.660,00 €. Također valja napomenuti da je stranka prihvatila navedenu cijenu.

Sukladno članku 6. citirane Odluke o kupoprodaji poslovnih prostora u vlasništvu Grada može objaviti javni natječaj za prodaju predmetne nekretnine prikupljanjem pisanih ponuda, po početnoj cijeni od 2.000,00 €/m², koja je utvrđena po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke, time da pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora ima suvlasnik nekretnine, ukoliko sudjeluje na natječaju, udovolji uvjetima natječaja, te ponudi ili prihvati najviše ponuđenu kupovnu cijenu po m², te uz obvezu plaćanja jamčevine od 5.000,00 kn.

Osnovom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da temeljem odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00 i 73/00, 114/01,79/06, 141/06, 146/08, 28/09 i 153/09), te članka 6. i 8. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12), na web stranicama Grada Rijeke objavi javni natječaj za prodaju 1/3 dijela nekretnine u naravi, poslovnog prostora u Rijeci, Nikole Tesle 2A, ukupne površine 25 m² (k.č. 1095/2, z.k.ul. 4793, upisanog u poduložak 8, k.o. Rijeka), prikupljanjem pisanih ponuda, po početnoj cijeni od 2.000,00 €/m², utvrđenoj temeljem vještačkog nalaza prometne vrijednosti nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku građevinske struke, Jasminke Lilić iz Rijeke, uz obvezu ponuditelja da Gradu Rijeci uplati garantni polog u iznosu od 5.000,00 kn.

3.2. Poslovni prostor iz točke 3.1. ovog zaključka, prodaje se u viđenom pravnom i faktičnom stanju, po načelu "viđeno – kupljeno", time da pravo prvenstva na sklapanje Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora ima suvlasnik predmetnog 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.

4. LIN CHUNLEI d.o.o. iz Rijeke, Bože Milanovića 18, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Jadranski trg 4/C, površine 343 m², namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran i objekt brze prehrane, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 30.537,00 kn (89,03 kn/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 8018/02-03 od 25. travnja 2012. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 01.08.2012. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 01.09.2012. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 04.05.2012. godine. Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.08.2012. godine na 01.09.2012. godine i obavljanja djelatnosti sa 01.09.2012. godine na 01.10.2012. godine. U svom zahtjevu navodi da je u poslovnom prostoru potrebno izvesti djelomičnu prilagodbu svih instalacija, kao i servisiranje i uređenje postojećih instalacija plina, ventilacije, klimatizacije i grijanja, dovoda i odvoda vode (naročito u segmentu kuhinje kod pripreme hrane i pranja posuđa), te električnog napajanja uređaja i rasvjete.

Za uređenje predmetnog prostora zakupnik je dostavio nacrtu dokumentaciju i troškovnik radova za izvedbu istih dana 04.09.2012. godine, te ishodio suglasnost Grada Rijeke. Prema navedenom troškovniku ukupna vrijednost građevinsko-obrtničkih radova iznosi 795.731,25 kn sa PDV-om.

Predmetni prostor zakupnik je licitirao u viđenom stanju, a kod pristupanja licitaciji bio je upoznat sa rokovima početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti, što je i prihvatio potpisom Ugovora o zakupu. Osnovom navedenog, ne može se prihvatiti zahtjev zakupnika za pomak roka početka plaćanja zakupnine.

Zakupnik navodi da su od dana stupanja u posjed predmetnog poslovnog prostora vrijeme utrošili u utvrđivanju stanja postojećih instalacija, za što im je bilo potrebno kontaktirati izvođače koji su kod bivšeg zakupnika obavljali poslove održavanja, stoga predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01.09.2012. godine najkasnije do 15.10.2012. godine, a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja. Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4/C, LIN CHUNLEI d.o.o. iz Rijeke, Bože Milanovića 18, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01.09.2012. godine najkasnije do 15.10.2012. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (veliki obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).

4.2. NE PRIHVAĆA se zahtjev zakupnika iz točke 4.1. ovog zaključka za pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.08.2012. godine na 01.09.2012. godine, jer za isto ne postoji opravdan razlog.

4.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 4.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu.

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.

5. Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (Službene novine PGŽ broj: 10/12.) u članku 2. utvrđeno je da se Komisija za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora sastoji od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika koji su imenovani Zaključkom Gradonačelnika od 12. listopada 2010. g. na vrijeme od 01. listopada 2010.g. do 01. listopada 2012.g..

Sastav Komisije temeljem navedene Odluke čine po jedan član iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Odjela gradske uprave za poduzetništvo i Odjela gradske uprave za financije te isti broj zamjenika, time da je Predsjednik komisije član komisije imenovan iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

Odjel gradske uprave za poduzetništvo i Odjel gradske uprave za financije potvrdili su iste članove i njihove zamjenike te slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. Sukladno članku 13. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj: 10/12.) i članka 2. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj: 10/12.) imenuje se Komisija za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora na vrijeme od 02. listopada 2012. godine do 01. listopada 2014. godine i to u sastavu:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1. LORETTA SOŠIĆ | predsjednik - Odjel gradske uprave za komunalni sustav |
| EDO DAMJANOVIĆ | zamjenik predsjednika, |
| 2. ZORAN ŠUMAN | član - Odjel gradske uprave za poduzetništvo |
| DARIO DOBRILOVIĆ | zamjenik člana, |
| 3. SRĐAN KNEŽEVIĆ | član - Odjel gradske uprave za financije |
| SMILJANA FAVRO - | zamjenik člana. |
| ŠINKIĆ | |

