



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/62
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 28.09.2012.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Aleksandra Jurić Židanik
Edo Damjanović
Marina Superina
Mladenka Amančić
Loretta Sošić

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Zaključkom Gradonačelnika od 03. srpnja 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/42-77, URBROJ: 2170/01-15-00-12-22 nije prihvaćen zahtjev zakupnika KTP NAPRIJED d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeve 30 za povrat uložених 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).

Zakupnik je dana 01. kolovoza 2012. godine u otvorenom roku uložio prigovor ističući da su neosnovani navodi iz citiranog Zaključka da su radovi izvedeni bez suglasnosti Grada Rijeke, odnosno da se zakupnik odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga jer to nigdje izričito nije navedeno u Ugovoru o zakupu na koji se poziva Grad. Zakupnik navodi da su radovi u prostoru izvedeni vlastitim sredstvima jer bez izvođenja istih nije bilo moguće obavljati djelatnost za koju je poslovni prostor bio dat u zakup. Također navodi da smatra osnovanim da se dug koji imaju prema Gradu Rijeci kompenzira sa iznosom ulaganja u izgradnju sanitarnog čvora.

Podsjećamo da je zakupnik tražio povrat uložених sredstava za izgradnju sanitarnog čvora u predmetnom prostoru na način da se ista kompenzira sa dugom koji zakupnik ima prema Gradu Rijeci, a koji na dan 17. rujna iznosi 37.366,65 kn (zakupnina u iznosu od 31.483,31 kn za studeni 2011. - travanj 2012.g. i kamata u iznosu 5.883,34 kn za travanj, srpanj i listopad 2010., siječanj, travanj i studeni 2011., siječanj i travanj 2012.).

Valja također napomenuti da je zakupniku predmetni prostor prvi put dodijeljen na natječaju dana 29. listopada 1996. godine, zakupnik je 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.

Obzirom da u prigovoru zakupnika nisu utvrđene nove činjenice i dokazi zbog kojih bi se udovoljilo njegovom zahtjevu da se priznaju ulaganja u uređenje poslovnog prostora, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. NE PRIHVAĆA SE prigovor zakupnika KTP NAPRIJED d.o.o. iz Zagreba, Palmotićeve 30 od 01. kolovoza 2012. godine, uložен na zaključak Gradonačelnika od 03. srpnja 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/42-77, URBROJ: 2170/01-15-00-12-22, obzirom na činjenicu da nakon donošenja citiranog Zaključka nisu utvrđene nove činjenice i dokazi koji bi utjecali na izmjenu istog.

Ovaj zaključak je konačan.

2. Zaključkom Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god., KLASA:023-01/10-04/75-64, URBROJ:2170/01-15-00-10-11-46 odobreno je zakupniku trgovačkom društvu AGIT d.o.o., iz Zagreba, Heinzelova 51, produženje roka ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Žabica 4 (prostor br. 5) površine 959 m² koji koriste za skladište na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. rujna 2012. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka.

Budući da zakupnicima poslovnih prostora na adresi Žabica 4 i 6 trgovačkim društvima HP-Hrvatska pošta d.d., Suza T.B. d.o.o. i Igom d.o.o., također ističu ugovori o zakupu sklopljeni na rok do 30. rujna 2012. god., s mogućnošću produljenja roka ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka te da postoji zainteresiranost zakupnika za produženjem roka zakupnog odnosa koji uredno podmiruju zakupninu, predlažemo izmjenu citiranog zaključka na način da se svim zakupnicima na navedenoj adresi rok zakupa produži na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. prosinca 2012. god., s mogućnošću produljenja roka sve sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Slijedom navedenog predlaže se izmjena i donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god., KLASA:023-01/10-04/75-64, URBROJ:2170/01-15-00-11-46 na način da glasi:

"Odobrava se zakupnicima poslovnih prostora koje koriste za skladišta na adresi ŽABICA 4 i 6 produženje roka ugovora o zakupu, na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. prosinca 2012. god., s mogućnošću produljenja roka, sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem."

2.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 2.1. ovog zaključka sklopi Dodatke ugovora o zakupu.

3. Suzakupnici MARIJAN GUNARIĆ iz Rijeke, Tići 22 i POLIKLINIKA ZA RADIOLOGIJU, GINEKOLOGIJU, FIZIKALNU MEDICINU, REHABILITACIJU, INTERNU MEDICINU I OFTALMOLOGIJU 1885 iz Rijeke, Korzo 32, obratili su se zahtjevom za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Korzo 32/I kat, ukupne površine 185 m² na način da se isti kompenzira sa dužnom zakupninom. Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti liječničke ordinacije opće medicine i poliklinike za radiologiju, ginekologiju, fizikalnu medicinu, rehabilitaciju, internu medicinu i oftalmologiju od listopada 2004. godine uz mjesečnu zakupninu od 6.208,00 kn (33,56 kn/m²).

U zahtjevu suzakupnici navode da predmetni prostor od dana uzimanja u zakup, a posebno od početka primjene strožih zakonskih propisa Ministarstva zdravstva nije zadovoljavao minimalno tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti, zbog čega su bili prisiljeni pristupiti određenim građevinskim zahvatima. Kao dokaz o izvršenim ulaganjima suzakupnici su dostavili Nalaz i mišljenje na okolnost izračuna današnje vrijednosti uložених sredstava – građevinsko obrtničkih radova izrađen po Dipl. ing. građ. Denisu Marušiću stalnom sudskom vještaku građevinske struke. Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da suzakupnici traže povrat uložених sredstava za radove koje su izveli 2007. i 2011. godine na tapeciranju postojećih vrata u četiri prostorije, ugradnju novih većih vrata ulaza u poslovni prostor radi pristupa invalida, izradu pregradnog zida radi formiranja odvojenih prostorija, ugradnju kliznih vrata u dvije prostorije, zamjenu postojećih vrata jedne prostorije sa širenjem otvora i postavom novih vrata radi pristupa invalida, postavu olovniх ploča zbog radijacije, djelomičnu zamjenu elektroinstalacija, dobavu i ugradnju sanitarne opreme i dobavu i postavu klima jedinica, a čija ukupna vrijednost iznosi 109.799,00 kn bez PDV-a.

Svi navedeni radovi izvedeni su radi prilagođavanja prostora i zadovoljavanja minimalno tehničkim uvjetima za obavljanje ugovorene djelatnosti. Za izvedbu radova za koje traže povrat sredstava suzakupnici nisu ishodili suglasnost Grada Rijeke.

Suzakupnici su dana 07.05.2012. godine zaprimili opomenu zbog neplaćanja zakupnine na dan 31.03.2012. godine u ukupnom iznosu od 32.761,87 kn (09,11,12/2011;01-03/2012). Temeljem dostavljene opomene i dospjelog neplaćenog duga u iznosu 23.930,59 kn (dio 11,12/2011; 01-03/2012) suzakupnicima je dana 13.06.2012. godine otkazan Ugovor o zakupu. Suzakupnici su dostavili zahtjev za obročnom otplatom dugovanja za zakupninu i kamatu, temeljem kojeg je dana 26.07.2012. godine sklopljen Ugovor o nagodbi na ukupan iznos od 49.798,57 kn (zakup od [11/2011-07/2012](#) u iznosu od 49.173,90 kn i kamata u iznosu od 624,67 kn) kojim je odobreno plaćanje duga u devet obroka, tj do 31.03.2013. godine. Po navedenom Ugovoru uredno su podmirili obrok koji je dospio u kolovozu 2012. godine u iznosu od 5.533,21 kn, ali do dana pisanja ovog materijala tekuća zakupnina za kolovoz i rujna 2012. godine nije podmirena.

Valja napomenuti da su suzakupnici dana 28. listopada 2004. godine sa Gradom Rijeka sklopili Ugovor o zakupu kojim su nastavili korištenje predmetnog poslovnog prostora te su, potpisom istog, prihvatili da prostor uzimaju u viđenom stanju i da će prostor urediti vlastitim sredstvima bez obveze Grada da vrati uložena sredstva, odnosno odrekli su se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

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

ZAKLJUČKA

3. NE PRIHVAĆA SE zahtjev suzakupnika **MARIJANA GUNARIĆA** iz Rijeke, Tići 22 i **POLIKLINIKE ZA RADIOLOGIJU, GINEKOLOGIJU, FIZIKALNU MEDICINU, REHABILITACIJU, INTERNU MEDICINU I OFTALMOLOGIJU 1885** iz Rijeke, Korzo 32, za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Korzo 32/I kat, ukupne površine 185 m², obzirom na činjenicu da se radi o radovima uređenja radi prilagođavanja prostora i zadovoljavanja minimalno tehničkim uvjetima za obavljanje ugovorene 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 istog o vlastitom trošku čime se odrekao prava na povrat uložених 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.

4. Koljveš Jozefina iz Rijeke, Ivana Matrljana 1, koristila je poslovni prostor na adresi Strossmayerova 12c, pov. 19 m² za djelatnost zlatarske radnje temeljem ugovora o zakupu broj 4553/02-03 od 30.03.1998. god., po cijeni od 4,35 €/m². Zakupnik se dana 14.02.2005. god., obratio zahtjevom za dopunu djelatnosti i na prodaju nakita (trgovina) osnovom čega je donesen i zaključak dana 14.03.2005. god., kojim je dopuna odobrena te je utvrđena cijena zakupnine u iznosu od 13,77 €/m² umjesto dotadašnjih 4,35 €/m² koju je zakupnik plaćao za uslužnu djelatnost – popravak i izrada nakita od plemenitih metala. Osnovom navedenog sačinjen je Dodatak ugovora o zakupu koji je dostavljen zakupniku na potpisivanje, no zakupnik je isti odbio potpisati, te je vratio poslovni prostor u posjed Gradu Rijeci. Budući je shodno naprijed navedenom ostalo nepodmireno dugovanje na ime zakupnine za vremensko razdoblje lipanj i rujan 2005. god., u sveukupnom iznosu od 3.275,55 kn, pokrenut je ovršni postupak prisilne naplate dugovanja u kojem je dana 23.03.2006. god. doneseno rješenje o ovrši posl. broj OVRV-678/2006. Na navedeno je rješenje ovršenik uložio prigovor osnovom čega je rješenje stavljeno izvan snage, ukinute su provedene ovršne radnje te je donesena odluka da će se postupak nastaviti kao povodom prigovora protiv platnog naloga pred nadležnim Općinskim sudom.

Dana 26.02.2009. god., donesena je prvostupanijska presuda posl. broj P-4618/07 kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja Grada Rijeke za isplatom iznosa od 3.275,55 kn uz obrazloženje da predmetni Dodatak ugovora o zakupu stranke nisu potpisale pa isti po stavu suda ne može predstavljati niti temelj za potraživanje tužitelja u ovosudnom predmetu. Na navedenu je presudu Grad uložio žalbu koja je rješenjem Županijskog suda u Rijeci (GŽ-3304/2009) od 25.05.2012. god., odbijena kao neosnovana te presuda prvog stupnja potvrđena. Slijedom navedenog valjalo bi izvršiti otpis tražbine u navedenom predmetu u sveukupnom iznosu glavnice od 3.725,55 kn koji se odnosi na zakupninu za mjesec lipanj i rujan 2005. god. (3.275,55 kn) i na parnične troškove u predmetu P-4618/07 (450,00 kn).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da za zakupnika Koljveš Jozefinu iz Rijeke, Ivana Matrljana 1, izvrši otpis dugovanja u sveukupnom iznosu glavnice od 3.725,55 kn od čega na ime zakupnine iznos od 3.275,55 kn za vremensko razdoblje lipanj i rujan 2005. god., a na ime parničnih troškova (P-4618/07) 450,00 kn, budući je rješenjem Županijskog suda u Rijeci (GŽ-3304/2009) od 25.05.2012. god., žalba Grada Rijeke uložena na prvostupanijsku presudu posl. broj P-4618/07 kojom je odbijen tužbeni zahtjev za isplatom navedenog iznosa, odbijena kao neosnovana te presuda prvog stupnja potvrđena.

5. BAŠAGIĆ INES iz Rijeke, Pomerio 14, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Pomerio 8a, površine 28 m², temeljem Ugovora o zakupu, namijenjenog za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja vjenčanica i vjenčane opreme uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 5,22 €/m². Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanje zakupnine u iznosu glavnice od 5.385,72 kn za vremensko razdoblje od studenog 2011. god. do ožujka 2012. god., dana 13.06.2012. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. Također je pokrenut i ovršni postupak radi prisilne naplate dugovanja u kojem je doneseno nepravomoćno rješenje. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine, zaključno sa kolovozom ove godine, kao i pripadajuću kamatu i troškove ovrhe, 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

5. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi POMERIO 8 A, površine 28 m², zakupniku Bašagić Ines iz Rijeke, Pomerio 14, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, pripadajuće kamate i troškove ovrhe, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god.

Ovaj zaključak je konačan.

6. Trgovačko društvo RI ISA d.o.o., Rijeka, Kapitanovo 25, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Delta 5, na II. katu, površine 702 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8064/02-03 od 02.07.2012. godine, za uredsku djelatnost, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2,90 €/m² (15.289 kn).

Sada se zakupnik obraća zahtjevom za odobrenje podzakupa dijela uvodno označenog prostora u površini od 30,44 m², za korist trgovačkog društva REALTOR d.o.o., Rijeka, Matije Gupca 3 (OIB: 71732462914), koje se bavi posredovanjem u prometu nekretninama, jer mu je zakupljeni prostor prevelik za njegove trenutne potrebe. Stoga predlaže usvajanje zahtjeva odnosno odobrenje navedenog podzakupa. Uvidom u sudski registar nadležnog suda utvrđeno je da je jedini osnivač – član društva Realtor d.o.o. i njegov prokurist Siniša Zatezalo iz Rijeke, Medovićeve 33, a njegov direktor je Darko Orlić iz Rijeke, Krimeja 13, koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno.

Valja napomenuti da Grad nema potraživanja prema zakupniku s osnova korištenja predmetnog prostora.

Zahtjev je u suglasju s odredbom članka 18. stavkom 1. podstavkom 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12), kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u poslovnom prostoru većem od 100 m², koji je namijenjen uredskoj djelatnosti, kao u konkretnom slučaju, time da se podzakup može odobriti samo jednokratno, počevši od 01.10.2012. godine. Uvjet odobrenja podzakupa je da trgovačko društvo REALTOR d.o.o., Rijeka, Matije Gupca 3, potpiše sa Gradom Ugovor o jamstvu, u obliku javnobilježničke isprave, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane dospelje obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 8064/02-03 od 02.07.2012. godine, ako isti to ne učini.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu RI ISA d.o.o., Rijeka, Kapitanovo 25, jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Delta 5, na II katu, u površini od 30,44 m², pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu REALTOR d.o.o., Rijeka, Matije Gupca 3, za obavljanje ugovorene uredske djelatnosti, sukladno članku 18. (stavak 1. podstavak 2. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko - goranske županije“ broj 10/12.), počevši od 01.10.2012. godine.

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sa zakupnikom iz točke 6.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 8064/A.

6.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo REALTOR d.o.o., Rijeka, Matije Gupca 3, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, u obliku javnobilježničke isprave, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu Rijeci ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 8064/02-03 od 02.07.2012. godine, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

7. DANIJELE BARBIR iz Rijeke, Zvonimirova 38 obratila se, putem punomoćnika zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Matković i Igor Bezjak, zahtjevom za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Adamićeva 36, površine 178 m². Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti frizerski salon i salon za uljepšavanje, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 7.749,00 kn (43,53 kn/m²).

U svom zahtjevu navodi da su u uređenje prostora uložena znatna financijska sredstva jer je u istom bilo potrebno izvesti sveobuhvatnu adaptaciju, kako instalacija tako i samog interijera te ga opremiti i privesti namjeni frizerskog salona i salona za uljepšavanje, a sve iz razloga što je u trenutku primopredaje prostor bio u lošem stanju, odnosno u stanju koje nije zadovoljavalo minimalno tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti. Uz zahtjev, kao dokaz o visini ulaganja, dostavljen je troškovnik građevinsko-obrtničkih radova izrađen po Zoranu Draginu dipl.ing.građ. u ukupnom iznosu od 241.990,31 kn bez PDV-a. No, u svom zahtjevu zakupnik moli da mu se, sukladno Pravilniku o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnih prostora (Službene novine PGŽ 7/97), djelomično priznaju i vrate uložena sredstva u iznosu od 81.781,96 kn na način da se ista prebijaju s dijelom ugovorene mjesečne zakupnine u visini 30% počevši od 01. siječnja 2016. godine. Iznos za koji zakupnik traži povrat uložених sredstava odnosi se na izvedbu vodoinstalaterskih radova (dobavu i montažu PPR i PVC cijevi dovoda i odvoda) i izradu sanitarnog čvora, elektroinstalaterske radove (izrada 1. faze instalacija), zidarske radove (ravnjanje podova i izrada cementnog estriha, popravak grube i fine žbuke zidova, krpanje šliceva, izrada izolacije zidova na mjestima izbijanja vlage), stolarske radove (ugradnja vrata sa staklenim krilom) i radove ličenja fasade.

Zakupnik je temeljem provedenog javnog natječaja održanog dana 01. prosinca 2011. godine sa Gradom Rijeka sklopio Ugovor o zakupu za predmetni prostor. Također, za uređenje prostora zakupnik je dana 30. siječnja 2012. godine sklopio Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora. Potpisom citiranih Ugovora zakupnik se suglasio da prostor prima u viđenom stanju i preuzeo je obvezu uređenja istog o vlastitom trošku čime se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Valja napomenuti da Pravilnik o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnih prostora (Službene novine PGŽ 7/97), a temeljem kojeg zakupnik traži povrat uložених sredstava više nije na snazi. Također, za napomenuti je da su se citiranim Pravilnikom zakupniku mogla vratiti ulaganja u uređenje poslovnog prostora za određene radove samo pod uvjetom da je izlicitirana zakupnina peterostruko veća od početne zakupnine određene za zonu u kojoj se prostor nalazi (u konkretnom slučaju prostor je izlicitiran po početnoj cijeni pa i da je Pravilnik važeći nema osnove za priznavanje ulaganja).

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

ZAKLJUČKA

7. NE PRIHVATITI SE zahtjev zakupnika DANIJELE BARBIR iz Rijeke, Zvonimirova 38 za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Adamićeva 36, površine 178 m², obzirom na činjenicu da je zakupnik potpisom Ugovora o zakupu i Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora prostor primio u viđenom stanju te preuzeo obvezu uređenja istog o vlastitom trošku čime 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 poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

8. Trgovačko društvo ILKOM d.o.o., Rijeka, Bačvarska 1/A, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Bačvarska 1/A, u prizemlju površine 38 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6785/02-03 od 26.02.2008. godine, za trgovinu knjižarskih i papirnatih proizvoda, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 14,43 €/m² (4.112 kn). Za navedeni je poslovni prostor podnijet zahtjev za odobrenje podzakup cjelokupnog poslovnog prostora za korist trgovačkog društva MAJA PAPIRUS d.o.o., Čavle, Cernik bb, kojeg su osnivači Mirjana Jugović i Patrik Jugović iz Buzdohnja, Buzdohanj 20/4. Osobe ovlaštene za zastupanje društva su Mirjana Jugović, Patrik Jugović i Maja Jugović-Mohorić, svi iz Buzdohnja, Buzdohanj 20/4, koje društvo zastupaju samostalno i pojedinačno.

Zakupnik predmetni poslovni prostor koristi od 1998. godine, za obavljanje djelatnosti knjižarske i papirnatih robe, time da je temeljem Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 30.08.2012. godine, došlo do promjene članova osnivača društva. Naime, raniji jedini član društva Ilija Jagatić, nakon odlaska u mirovinu svoj je poslovni udjel prenio u cijelosti trgovačkom društvu Maja papirus d.o.o., Čavle. Obzirom da zakupnik nakon odlaska ranijeg osnivača i direktora društva u mirovinu, nema zaposlenika, te budući je sada jedini član osnivač zakupnika trgovačko društvo Maja papirus d.o.o., koja obavlja istu djelatnost kao i zakupnik, koja raspolaže s 15 radnika, predlaže se da se odobri podzakup prostora na adresi Bačvarska 1/A za korist Maje papirus d.o.o., Čavle. Zahtjev za odobrenje podzakup podnesen je kako bi se osigurao nastavak poslovanja u tom prostoru, na najracionalniji i najekonomičniji način, jer bi djelatnost obavljalo društvo koje je spremno uložiti dodatna financijska sredstva za uređenje prostora i u djelatnost, te raspolaže s odgovarajućom radnom snagom. Dodatno, raspoređivanje radnika iz Maja papirus d.o.o. u Ilkom d.o.o., radi obavljanja ugovorene djelatnosti u predmetnom prostoru, iziskuje dužu pravno ekonomsku proceduru i stvaranje znatnih troškova poslovanja s jedne strane, te izaziva određenu nesigurnost i nespokoj kod radnika. K tome, direktor Maja papirus d.o.o. vodit će poslovanje Ilkoma d.o.o., čime će se osigurati nastavak trgovačke djelatnosti i ekonomičnost u poslovanju prodajnog mjesta.

Uvidom u sudski registar trgovačkih sudova u Republici Hrvatskoj utvrđeno je da je zakupnik TD ILKOM d.o.o. iz Rijeke, Bačvarska 1/A, upisan u nadležni registar kao aktivna pravna osoba, a uvidom u evidencije FINA-e utvrđeno je da žiro računi zakupnika Maje papirus d.o.o., nisu u blokadi. Također valja napomenuti da Grad nema potraživanja s osnova korištenja predmetnog prostora.

Obzirom da je člankom 18. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12) utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim (time da se podzakup može odobriti samo jednokratno), predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČAK

8.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu ILKOM d.o.o., Rijeka, Bačvarska 1/A, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Bačvarska 1/A, površine 38 m², pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu MAJA PAPIRUS d.o.o., Čavle, Buzdohanj 20/4, za obavljanje djelatnosti trgovine knjižarskih i papirnatih proizvoda, sukladno članku 18. (stavak 1. podstavak 6. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko - goranske županije“ broj 10/12.), počevši od 01.10.2012. godine, budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

8.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da sa zakupnikom iz točke 8.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6785/A.

8.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 8.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo MAJA PAPIRUS d.o.o., Čavle, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, u obliku javnobilježničke isprave, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6785/02-03 od 26.02.2008. godine, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

9. Odjel gradske uprave za kulturu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovnih objekata izuzme poslovna zgrada na adresi Krešimirova 28 – površine 2480 m² (ex Rikard Benčić – cigleni objekt – ID 200148) te preda na upravljanje navedenom Odjelu za njihove potrebe, odnosno za potrebe smještaja dijela Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9. Prihvaća se zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovnih objekata izuzme poslovna zgrada na adresi Krešimirova 28 – površine 2480 m² (ex Rikard Benčić – cigleni objekt - ID 200148) i preda na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. listopada 2012.g. radi smještaja dijela Muzeja moderne i suvremene umjetnosti u Rijeci.

10. Odjel za gradsku samoupravu i upravu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekata izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Drenovski put 138/A – površine 66 m² (ID 200347) te preda navedenom Odjelu za njihove potrebe, odnosno za potrebe Zavičajnog muzeja Drenova.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. Prihvaća se zahtjev Odjela za samoupravu i upravu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovnih objekata izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Drenovski put 138/A – površine 66 m² (ID 200347) i preda na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. listopada 2012.g. za potrebe Zavičajnog muzeja Drenova.

11. Humanitarna udruga "BANKA HRANE HRVATSKA" iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Žabica 4/skladište 31- prostor br. 10, u prizemlju povr. 340 m², kojeg koristi temeljem ugovora o zakupu od 28.03.2011. god. za djelatnost skladište uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 0,76 €/m². Zbog neplaćanja zakupnine za vremensko razdoblje rujan, studeni 2011. god. do ožujak 2012. god., u iznosu glavnice od 11.124,32 kn dana 15.06.2012. god., otkazan mu je ugovor o zakupu.

Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovnih objekata izuzme iz upravljanja predmetni poslovni prostor na adresi Žabica 4 – površine 340 m² (ex skladište HŽ-a, ID 218545) te preda na upravljanje navedenom Odjelu za njihove potrebe, odnosno za potrebe Humanitarne udruge Banka hrane bez naknade. Obzirom na činjenicu da se radi o neprofitnoj organizaciji koja se ne financira iz članarine već se bavi prikupljanjem i podjelom živežnih namirnica socijalno ugroženim obiteljima u Rijeci i beskućnicima, te koja svoj rad ne temelji na skupljanju novčanih priloga već isključivo na akviziciji namirnica, predlaže se otpis tražbine u sveukupnom iznosu glavnice od 24.526,84 kn od čega se na ime zakupnine odnosi iznos od 22.775,86 kn (rujan, studeni-prosinac 2011. god., siječanj-rujan 2012. god.) a na ime dospjele kamate iznos od 1.750,98 kn.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11.1. Prihvaća se zahtjev Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovnih objekata izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Žabica 4 – površine 340 m² (ex skladište HŽ-a, ID 218545) i preda na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. listopada 2012.g. za potrebe Humanitarne udruge Banka hrane.

11.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb da sa zakupnikom sklopi Ugovor o zakupu predmetnog prostora bez naknade.

11.3. Odobrava se otpis tražbine na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci na adresi Žabica 4, Humanitarnoj udruzi "BANKA HRANE HRVATSKA" iz Rijeke, Blaža Polića 2/IV, u sveukupnom iznosu glavnice od 24.526,84 kn koju čini:

- zakupnina u iznosu od 22.775,86 kn (rujan, studeni-prosinac 2011. god., siječanj-rujan 2012. god.)

- dospjela zakonska zatezna kamata u iznosu od 1.750,98 kn.

12. 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 Križanićeva 6/A – površine 150 m² (ID 200875) i da na upravljanje navedenom Odjelu za potrebe projekta Rezidencijalnog programa Kamov. Valja napomenuti da je predmetni prostor oglašen na javnom natječaju već dva puta no za isti nije bilo zainteresiranih natjecatelja.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

12. Prihvaća se zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti izuzme poslovni prostor na adresi Križanićeva 6/A – površine 150 m² (ID 200875) i preda na upravljanje navedenom Odjelu s danom 01. listopada 2012.g. za potrebe projekta Rezidencijalnog programa Kamov.