



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/75
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 09.11.2012.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Edo Damjanović
Marina Superina
Aleksandra Jurić Židanik

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Društvo uzgajatelja malih životinja "KUMPA NIJA" iz Rijeke, Pulac 33/1 podnijelo je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 14. do 16. prosinca 2012.g., radi organizacije i održavanja tradicionalne Međužupanijske izložbe malih životinja, rasnih golubova, ukrasne peradi i kunića.

Shodno navedenom, mišljenja smo da se zahtjevu i ove godine može udovoljiti te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Odobrava se Društvu uzgajatelja malih životinja "KUMPA NIJA" iz Rijeke, Pulac 33/1 privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 14. do 16. prosinca 2012.g. radi održavanja organizacije Međužupanijske izložbe malih životinja, rasnih golubova, ukrasne peradi i kunića, obzirom da smatramo zahtjev opravdanim.

2. Odjel za gradsku samoupravu i upravu obratio se zahtjevom da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Ivana Grohovca 5/B – površine 55 m² (ID 200644) i da na upravljanje navedenom Odjelu za potrebe smještaja projektne i druge dokumentacije koja se odnosi na prometnice na području grada Rijeke.

Valja napomenuti da je navedeni poslovni prostor već sedam puta objavljen u Natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora i da za isti nije bilo zainteresiranih natjecatelja.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. Prihvaća se zahtjev Odjela za gradsku samoupravu i upravu da se iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti izuzme poslovni prostor na adresi Ivana Grohovca 5/B – površine 55 m² (ID 200644) i preda na upravljanje navedenom Odjelu s danom 15. studeni 2012.g. za potrebe smještaja projektne i druge dokumentacije koja se odnosi na prometnice na području grada Rijeke.

3. Gumiservis d.d. iz Rijeke, Luki 16, koristi poslovni prostor na adresi Luki 3, u prizemlju površine 151 m² uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1,44 €/m² za obavljanje radioničke djelatnosti temeljem Ugovora o zakupu broj 7252/02-003 od 18.06.2008. god.

Temeljem zaključka Gradonačelnika od 20.03.2012. god. KLASA:023/01/11-04/22-71, URBROJ:2170/01-15-00-12-11 zakupniku je priznato pravo vlasništva na predmetnom zemljištu osnovom čega je između Grada Rijeke i Gumiservisa d.d. sklopljen Sporazum o prijenosu prava vlasništva dana 22.05.2012. god. kojim je zemljište postalo vlasništvo zakupnika odnosno Gumiservisa d.d. Naime u trenutku sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora Grad Rijeka je u zemljišnim knjigama još uvijek bio označen kao vlasnik zemljišta na kojem je izgrađen predmetni prostor.

Sada se zakupnik putem punomoćnika obraća zahtjevom da se predmetni prostor koji se nalazi na navedenom zemljištu izuzme iz upravljanja Grada Rijeke te stornira zaduženje zakupnine za period od 22. svibnja 2012. god. do listopada 2012. god. Naime, tim trenutkom zakupnik prestaje koristiti prostor po osnovi zakupa pa i prestaje biti zakupnikom, te mu Grad predaje u posjed nekretninu kao faktičnom vlasniku koju počinje koristiti po osnovi stečenog vlasništva. Uvidom u e:izvadak iz zemljišnih knjiga utvrđeno je da je navedena nekretnina upisana kao vlasništvo Gumiservisa d.d.

Navedeni se prostor nalazi na k.č. br. 1481 upisan u zk.ul. 1693 (radnja sa krovom i dvorištem na području Mlake) i k.č. br. 1483/2 upisan u zk.ul. 1696 k.o. Rijeka (dvorište). Člankom 5. citiranog Sporazuma utvrđeno je da danom njegova sklapanja dakle 22.05.2012. god., Grad Rijeka uvodi u posjed tvrtku Gumiservis d.d. kao vlasnika nekretnine.

Valja napomenuti da je Grad Rijeka za navedeni prostor platio pričuvu u iznosu od 1.155,15 kn (svibanj-rujan 2012. god.), a obzirom da je Gumiservis d.d. utvrđen vlasnikom njegova je obveza da izvršiti povrat navedenog iznosa pričuve i to u korist žiro računa Grada Rijeke 2402006-1837300005, poziv na broj 68 7781-OIB-324.

Kako se na ovaj način u osobi zakupnika stekao i vlasnik nekretnine koja je bila predmetnom ugovora o zakupu to se daljnje održavanje ugovora o zakupu na snazi ukazuje kao bespredmetno pa se predlaže izuzimanje prostora iz upravljanja Grada Rijeke, Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije poslovnih objekata te storno zaduženja zakupnine za vrijeme od 22. svibnja 2012. god. (dana sklapanja Sporazuma) do 31. listopada 2012. god. u ukupnom iznosu od 9.302,78 kuna. Obzirom da je zakupnik podmirio mjesec svibanj 2012. god. u cijelosti, preplatio je zakupninu u iznosu od 473,31 kn. Navedenom preplatom podmiriti će se djelomično dugovanje na ime zakonske zatezne kamate.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

- 3.1. Odobrava se izuzimanje poslovnog prostora u Rijeci, na adresi LUKI 3, pov. 151 m² (radionički prostor) iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije poslovnih objekata, sa danom 31.10.2012. god., zakupnika Gumiservis d.d. Rijeka, Luki 16, budući je između Grada Rijeke i Gumiservisa d.d. sklopljen Sporazum o prijenosu prava vlasništva dana 22.05.2012. god. kojim je zakupniku priznato pravo vlasništva na predmetnom zemljištu a kojim je zemljište a time i poslovni prostor postalo vlasništvo zakupnika odnosno Gumiservisa d.d.**
- 3.2. Odobrava se storno zakupnine za zakupnika Gumiservis d.d. Rijeka, za poslovni prostor Luki 3, za period od 22.05.2012. god. do 31.10.2012 god., u ukupnom iznosu od 9.302,78 kn, te povrat preplaćene zakupnine u iznosu od 473,31 kn na način da se navedeno preplatom podmiri dugovanje na ime zakonske zatezne kamate.**
- 3.3. Nalaže se zakupniku Gumiservis d.d., Rijeka, da u roku od 8 dana od dana donošenja ovog zaključka izvrši povrat plaćene pričuve za poslovni prostor na adresi Luki 3 za razdoblje svibanj – rujan 2012. godine u iznosu od 1.155,15 kn u korist žiro računa Grada Rijeke 2402006-1837300005, poziv na broj 68 7781-OIB-324.**

4. Zaključkom Gradonačelnika od 02. listopada 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/62-82, URBROJ: 2170/01-15-00-12-26 nije prihvaćen 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 radilo 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.

Suzakupnici su dana 18. listopada 2012. godine u otvorenom roku uložili prigovor ističući da ne stoje razlozi za odbijanje u činjenici da se radi o radovima koji su izvedeni bez suglasnosti Grada Rijeke obzirom da je 1996. godine imao dijelom pismeno, a dijelom usmeno odobrenje, te je prostor prilagodio za obavljanje ugovorene djelatnosti. Također navodi da je, nakon pooštavanja propisa u zdravstvu, Ministarstvo zdravstva dana 03. lipnja 2008. godine donijelo rješenje o zabrani rada dajući rok od 30 dana da se prostor prilagodi novim minimalno tehničkim uvjetima za obavljanje ugovorene djelatnosti. U prigovoru suzakupnici navode da zbog kratkog roka u kojem su morali prostor prilagoditi novim propisima nisu mogli ishoditi dodatne suglasnosti Grada.

Podsjećamo da su suzakupnici tražili povrat uložених sredstava za radove 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 olovnih ploča zbog radijacije, djelomičnu zamjenu elektroinstalacija,

dobavu i ugradnju sanitarne opreme i dobavu i postavu klima jedinica, a ukupna vrijednost kojih iznosi 109.799,00 kn bez PDV-a. 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. Prema dostavljenom nalazu sudskog vještaka radovi za koje suzakupnici traže povrat uložених sredstava izvedeni su 2007. i 2011. godine iz čega proizlazi da isti nisu bili uvjet zbog kojeg je Ministarstvo donijelo rješenje o zabrani rada. Također, uzimajući u obzir vrijeme izvođenja radova suzakupnici su za iste mogli ishoditi suglasnost Grada.

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 uložena sredstva vrati, odnosno odrekli su se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Obzirom da u prigovoru suzakupnika nisu utvrđeni novi elementi zbog kojih bi se udovoljilo njihovom zahtjevu da se priznaju ulaganja u uređenje poslovnog prostora, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4. NE PRIHVAĆA SE prigovor suzakupnika MARIJANA GUNARIĆA iz Rijeke, Tići 22 i POLIKLINIKE ZA RADIOLOGIJU, GINEKOLOGIJU, FIZIKALNU MEDICINU, REHABILITACIJU, INTERNU MEDICINU I OFTALMOLOGIJU 1885 iz Rijeke, Korzo 32, od 18. listopada 2012. godine, uložен na zaključak Gradonačelnika od 02. listopada 2012. godine, KLASA: 023-01/12-04/62-82, URBROJ: 2170/01-15-00-12-26, obzirom na činjenicu da nakon donošenja citiranog Zaključka nisu utvrđeni novi elementi koji bi utjecali na izmjenu istog.

Ovaj zaključak je konačan.

5. Zaključkom Gradonačelnika od 02. listopada 2012. godine KLASA: 023-01/12-04/62-82, URBROJ: 2170/01-15-00-12-30 nije prihvaćen 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 o vlastitom trošku čime se odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Zakupnik je, putem punomoćnika zajedničkog odvjetničkog ureda Franjo Matković i Igor Bezjak, u otvorenom roku uložio prigovor zbog pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja na štetu zakupnika. U svom prigovoru navodi da je zahtjevom za povrat uložених sredstava traženo samo djelomično priznavanje uložених sredstava u iznosu od 81.781,96 kn na način da se ista prebijaju s dijelom ugovorene mjesečne zakupnine u visini 30% počev od 01. siječnja 2016. godine pa do isplate istog. Nadalje, u prigovoru navodi da se traženi iznos odnosi 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 (ravnanje 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, odnosno da se ne radi o troškovima unutarnjeg uređenja već o izvanrednim troškovima koje je imala da bi prostor privela namjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti jer je isti bio neprikladan.

Podsjećamo da je zakupnik, 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 odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

No, obzirom da u prigovoru zakupnika nisu utvrđeni novi elementi zbog kojih bi se udovoljilo zahtjevu da se priznaju ulaganja u uređenje poslovnog prostora, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. NE PRIHVAĆA SE prigovor 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 nakon donošenja citiranog Zaključka nisu utvrđeni novi elementi koji bi utjecali na izmjenu istog.

Ovaj zaključak je konačan.

6.Šepić-Grahovac Dubravka iz Rijeke i Jurković-Petrušić Jasna iz Rijeke, zakupnici su poslovnog prostora na adresi Krešimirova 22/I pov. 140 m² namijenjen za obavljanje zdravstvene djelatnosti – liječnička ordinacija, temeljem Ugovora o zakupu od 20. studenog 2006. god. Člankom 5. citiranog Ugovora o zakupu utvrđeno je da se zakupnina za dio predmetnog prostora u površini od 75 m² obračunava po ugovorenoj mjesečnoj cijeni zakupnine od 3,21 €/m² te iznosi 240,75 € mjesečno, a za dio prostora u površini od 65 m² iznosi 1.250,00 kn.

Naime, Poglavarstvo Grada Rijeke je dana 31. ožujka 1998. god., donijelo zaključak KLASA:021-06/98-01/08-29, URBROJ:2170/001-10-98-10 kojim su se izmijenili uvjeti zakupa poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke za zakupnike – privatne ordinacije primarne zdravstvene zaštite koje imaju sklopljen ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, na način da se tim zakupnicima zakupnina za površinu od 65 m² utvrdi sukladno važećim naredbama ministra o najvišem iznosu zakupnine za jedinice zakupa u zdravstvenim ustanovama primarne zdravstvene zaštite i lječilištima, a za preostalu površinu zakupnici će plaćati izlicitiranu cijenu. Navedeni uvjeti zakupa odnose se i na dr. Jasnu Jurković-Petrušić ali samo dok ima sklopljen ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje.

Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb obavijestio je ovu Direkciju da je koncesionaru Jasni Jurković-Petrušić dr. med. na njezin zahtjev prestao rad na temelju koncesije u pedijatrijskoj ordinaciji dana 30. lipnja 2012. god., a samim time i ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje. S obzirom na naprijed navedeno Jasna Jurković-Petrušić dr. med. više nije koncesionar i nema ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje te stoga nema više osnove da imenovana koristi gradski prostor po povlaštenoj cijeni koji je tijekom 2012. god., iznosio 1.250,00 kn. Slijedom navedenog potrebno je sačiniti Dodatak ugovora o zakupu te utvrditi da ugovoreni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor površine 140 m² iznosi 3,21 €/m² počevši od 01. srpnja 2012. god. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. Mijenja se članak 5. Ugovora o zakupu broj 6516/02-03 od 20.11.2006. god., sklopljen između Grada Rijeke i Šepić-Grahovac Dubravke iz Rijeke, Šetalište XIII divizije 24 i Jurković-Petrušić Jasne iz Rijeke, Kumičićeva 63 za poslovni prostor u Rijeci Krešimirova 22/I, na način da se u istom utvrdi ugovorena zakupnina za cjelokupni poslovni prostor u iznosu od 3,21 €/m² počevši od 01. srpnja 2012. god., budući Jasna Jurković-Petrušić dr. med. više nije koncesionar i nema sklopljen ugovor s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje te stoga nema više osnove da imenovana koristi gradski prostor po povlaštenoj cijeni od 1.250,00 kn.

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 6.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu.

PRAVNI POUK

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

7. BIOHEALING-CENTAR ZA BIOTERAPIJU RIJEKA iz Rijeke, Omladinska 10, obratio se zahtjevom za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresи Моше Albaharija 6/B, površine 93 m². Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti članske organizacije-bioterapija, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.055,00 kn (11,34 kn/m²).

U svom zahtjevu navode da je prostor kada su ga preuzeli u zakup bio u lošem stanju te da su izvodili radove radi prilagođavanja prostora i zadovoljavanja minimalno tehničkim uvjetima za obavljanje ugovorene djelatnosti. Osnovom navedenog traže povrat uložених sredstava u iznosu od 20.132,39 kn, a kao dokaz izvršenih ulaganja zakupnik je dostavio račune.

Iznos za koji zakupnik traži povrat uložених sredstava odnosi se na izvedbu vodoinstalaterskih radova (preinaka postojećег sanitarnog čvora), elektroinstalaterske radove (izrada dodatne elektroinstalacije), gips kartonske radove (izrada pregradnih zidova radi prilagodbe prostora obavljanju djelatnosti), stolarske, podopolagačke i ličilačke radove.

Zakupnik je temeljem provedenog javnog natječaja održanog dana 07. prosinca 2011. godine sa Gradom Rijeka sklopio Ugovor o zakupu za predmetni prostor. Također, za uređenje prostora zakupnik je dana 31. 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 odrekao prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

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

ZAKLJUČKA

7. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika BIOHEALING-CENTAR ZA BIOTERAPIJU RIJEKA iz Rijeke, Omladinska 10 za povrat uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresи Моше Albaharija 6/B, površine 93 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 o vlastitom trošku čime se je 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.

8. Odjel gradske uprave za kulturu obratio se zahtjevom da se dodijeli na privremeno korištenje poslovni prostor na adresи Ružičeva 34/A – površine 369 m² (ex Parafinka – Tvornica papira) Muzeju grada Rijeke za potrebe smještaja muzejske građe.

Shodno navedenom predlaže se donošenje slijedećег:

ZAKLJUČKA

8. Prihvaća se zahtjev Odjela gradske uprave za kulturu da se dodijeli na privremeno korištenje poslovni prostor na adresи Ružičeva 34/A – površine 369 m² (ex Parafinka – Tvornica papira) Muzeju grada Rijeke bez naknade, za potrebe smještaja muzejske građe na rok do stavljanja objekta u konačnu funkciju.

