



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/12-02/81
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 06.12.2012.g.**

**MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILI:
Marina Superina
Marija Marić
Edo Damjanović
Aleksandra Jurić Židanik
Loretta Sošić**

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Trgovačko društvo ADMIRAL GAMING d.o.o., iz Zagreba, Čulinečka cesta 46, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Trpimirova 6B, pov. 365 m2 namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bara i priređivanja igara na sreću uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 18,28 €/m2, temeljem Ugovora o zakupu broj 6965/02-03 od 10. travnja 2008. god., Dodatka A od 29. svibnja 2009. god., Dodatka B od 30. prosinca 2010. god., i Dodatka C od od 30. ožujka 2011. god. Podzakupnik predmetnog prostora je trgovačko društvo CAPTURA d.o.o. Zagreb, Čulinečka cesta 46. Sada se trgovačko društvo CAPTURA d.o.o. Čulinečka cesta 46, Zagreb, obraća zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz Ugovora o zakupu dosadašnjeg zakupnika trgovačkog društva ADMIRAL GAMING d.o.o. Zagreb, Čulinečka cesta 46 koji koristi poslovni prostor u Rijeci na navedenoj adresi.

Nadalje, podnositelj zahtjeva navodi da su izvršene statusne promjene na način da je trgovačko društvo ADMIRAL GAMING d.o.o. pripojeno trgovačkom društvu CAPTURA d.o.o. temeljem Ugovora o pripajanju od 04. listopada 2012. god., Odluke jedinog člana novog društva i Odluke jedinog člana društva preuzimatelja od 04. listopada 2012. god., a koje odluke koje nisu pobijane, slijedom čega je trgovačko društvo ADMIRAL GAMING d.o.o prestalo postojati kao samostalna pravna osoba te je brisano iz sudskog registra. U prilogu dostavlja izvadak iz sudskog registra iz kojeg je razvidno da je trgovačko društvo Admiral Gaming d.o.o doista .brisano iz sudskog registra.

Uz zahtjev su dostavljena i Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj Tt-12-17564-1 od 31. listopada 2012. god. (MBS 080115269) i Tt-16161-2 od 15. listopada 2012. god., kojima je izvršen upis pripajanja te brisanja društva uslijed izvršenog pripajanja.

Postavljenom zahtjevu za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika može se udovoljiti, budući je u suglasju sa odredbom članka 17. stavak 1. točke 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/12). Navedenim člankom određeno je da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze pravnoj osobi koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela) te s odredbom članka 19. citirane Odluke, jer je Gradu u cijelosti podmirena zakupnina predmetnog prostora, te obzirom na činjenicu da će se u prostoru obavljati ugovorena djelatnost. Uvidom u poslovne evidencije Grada Rijeke, utvrđeno je da zakupnik nema evidentirano dugovanje na ime zakupnine i kamate.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku Grada Rijeke donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Odobrava se trgovačkom društvu CAPTURA d.o.o. Zagreb, Čulinečka cesta 46 stupanje u prava i obveze trgovačkog društva ADMIRAL GAMING d.o.o. iz Zagreba, Čulinečka cesta 46 kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi TRPIMIROVA 6B, pov. 365 m2, iz Ugovora o zakupu broj 6965/02-03 od 10. travnja 2008. god., Dodatka A od 29. svibnja 2009. god., Dodatka B od 30. prosinca 2010. god., i Dodatka C od od 30. ožujka 2011. god., počevši od 01. prosinca 2012. godine, sve sukladno odredbi članka 17. stavak 1. točka 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/12) kojim je dozvoljeno stupanje u prava i obveze pravnoj osobi koja je pravni slijednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu i nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti te odredbi članka 19. citirane Odluke, budući je Gradu podmirena dospelja zakupnina predmetnog prostora.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti sukladno točki 1.1. ovog zaključka sa trgovačkim društvom CAPTURA d.o.o. iz Zagreba, Čulinečka cesta 46 sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6965/D, uz uvjet da isti bude solemniziran od strane javnog bilježnika./Marina/

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. TOMŠIĆ AKSENIJA koristi poslovni prostor na adresi Rijeka, Uljarska 2/B temeljem ugovora o zakupu broj 6995/02-03 od 18. travnja 2008. godine u površini od 50 m² za obavljanje djelatnosti frizerski salon i salon za uljepšavanje.

Zakupnica se dana 16. studenog 2012. godine obratila zahtjevom za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za predmetni poslovni prostor jer je u razdoblju od 10. srpnja do 11. listopada 2012. godine bila na bolovanju zbog operacije tumora na lijevoj natkoljenici te nije bila u mogućnosti obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru. Ista je kao dokaz priložila liječničku potvrdu iz koje su vidljivi navedeni podaci. Budući da je zakupnica jedini zaposleni djelatnik u prostoru te je prije bolesti uredno podmirivala zakupninu predlažemo da se zakupnici udovolji te se predlaže donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine za zakupnika TOMŠIĆ AKSENIJU za poslovni prostor na adresi Uljarska 2/B za vremensko razdoblje od 10. srpnja do 11. listopada 2012. godine (5.518,04 kn) zbog zdravstvenih razloga zbog kojih nije mogla obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru.

3. Zaključcima Gradonačelnika od 29. prosinca 2009. godine, 07. prosinca 2010. godine te 06. prosinca 2011. godine odobreno je Odjelu za komunalni sustav - Direkciji poslovni objekti da u 2012. godini provodi javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora na način da se licitacija za sve objavljene poslovne prostore može održati ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj, budući se na taj način pomaže natjecateljima odnosno potencijalnim zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize lakše dođu do prostora te da od obavljanja djelatnosti ostvaruju prihod.

Zaključcima Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. godine, 07. prosinca 2010. godine te 06. prosinca 2011. godine zadužen je Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti, da u 2012. godini ne primjenjuje odredbe članka 24. stavka 2. i 4. te članka 42. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu, već da se zakupnicima umjesto primjene kaznenih odredbi u smislu sklapanja vansudskih nagodbi s povećanjem ugovorene zakupnine, prije povlačenja otkaza ugovora o zakupu, ponudi sklapanje Ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja, budući se i na taj način izlazi u susret zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize bez povećanja ugovorene zakupnine ostanu u poslovnom prostoru i na taj način ostvaruju prihod.

Stupanjem na snagu Uredbe o kriterijima, mjerilima i postupku za odgodu plaćanja, obročnu otplatu duga te prodaju, otpis ili djelomičan otpis potraživanja od 09. srpnja 2012. godine (NN 76/12) propisani su kriteriji i mjerila koje dužnici, pravne osobe i građani, moraju ispuniti ukoliko žele podmiriti dugovanje obročno. Slijedom navedenog, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti ne može nuditi sklapanje ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja kao pomoć pri poslovanju u vrijeme gospodarske krize već dužnici moraju postupati sukladno navedenoj Uredbi odnosno dostaviti tražene podatke na propisanim obrascima. Odjel za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti, razmatra potpune zahtjeve te svoje mišljenje dostavlja u Odjel za financije na razmatranje koje će ako su ispunjeni svi propisani uvjeti u skladu sa zakonom i navedenom Uredbom udovoljiti zahtjevu i predložiti Gradonačelniku donošenje odluke o obročnoj otplati duga. Sukladno Odluci o izmjenama i dopunama Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Rijeke za 2012. godinu Gradonačelnik može odobriti obročnu otplatu duga do pojedinačnog iznosa od 1.000.000,00 kn, a Pročelnik Odjela za financije do pojedinačnog iznosa od 50.000,00 kn na razdoblje ne duže od 10 mjeseci.

Obzirom na činjenicu da nema naznaka da bi stanje gospodarstva u bližoj budućnosti moglo bilježiti značajnije pozitivne pomake, predlažemo da se radi poticanja gospodarstva u vrijeme recesije u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu zakupnicima i u 2013. godini ne primjenjuju kaznene odredbe u smislu sklapanja vansudskih nagodbi s povećanjem ugovorene zakupnine sukladno članku 25., stavka 2., Odluke o davanju u zakup poslovnih prostora ("Službene novine PGŽ" broj 10/12) koja propisuje da u slučaju da Grad otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora zakupnik mora prihvatiti povećanje zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za navedeni poslovni prostor.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODOBRAVA SE Odjelu za komunalni sustav - Direkciji poslovni objekti da u 2013. godini provodi javne natječaje za davanje u zakup poslovnih prostora na način da se licitacija za sve objavljene poslovne prostore može održati ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj, budući se na taj način pomaže natjecateljima odnosno potencijalnim zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize lakše dođu do prostora te da od obavljanja djelatnosti ostvaruju prihod.

3.2. ZADUŽUJE SE Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti, da u 2013. godini ne primjenjuje odredbe članka 25. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 10/12) u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu.

4. TATJANA ŠENK KEZELE iz Rijeke, Stari put 3 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Braće Fućak 2/I – površine 53 m², koji koristi temeljem obnovljenog Ugovora o zakupu broj 6140/02-03 od 28. srpnja 2004.g. za zdravstvenu djelatnost – oftalmološka ordinacija, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 460,00 kuna (1,14 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog navedenog poslovnog prostora Dunji Kulaš – Kezele iz Rijeke, Stari put 3.

U svom podnesku zakupnik ističe da slijedeće godine ima namjeru otići u mirovinu te bi djelatnost nastavila obavljati do 2004.g., odnosno do isteka ugovora o zakupu član njene obitelji snaha Dunja Kulaš – Kezele, koja je također specijalista oftalmologije.

Smatramo da se zahtjevu može odovoljiti, budući je isti u suglasju s odredbom članka 18, stavka 1, podstavka 1. i stavka 2 Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Sl. novine PGŽ broj 10/12.) kojom je propisano da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup kada se radi o prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti. Davanje rečenog poslovnog prostora u podzakup, može se odobriti samo jednokratno (članak 18. stavak 2 citirane Odluke), počevši od 15. prosinca 2012.g.

Valja napomenuti da zakupnik uredno podmiruje zakupninu za predmetni prostor te se slijedom navedenog predlaže Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se zakupniku TATJANI ŠENK – KEZELE iz Rijeke, Stari put 3 jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi Braće Fućak 2/I - površine 53 m² pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, njenoj snahi DUNJI KULAŠ – KEZELE iz Rijeke, Stari put 3 za obavljanje zdravstvene djelatnosti – oftalmološka ordinacija, sukladno članku 18. (stavak 1. podstavak 1 i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko - goranske županije broj 10/12), počevši od 15. prosinca 2012.g., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 4.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6140/A.

4.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 2.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik DUNJA KULAŠ - KEZELE 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 6140/02-03 od 28. srpnja 2004.g., te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 4.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

5. KICK BOXING KLUB "MEGA CENTAR" iz Rijeke, Giuseppe Duella 12, obratio se zahtjevom za povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Stube Marka Remsa 14/A, ukupne površine 197 m². Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6028/02-03 sklopljenog dana 27. siječnja 2004. godine za obavljanje sportske djelatnosti – kick boksing uz mjesečnu zakupninu od 2.730,00 kn (1,80 €/m²).

Dug zakupnika na dan 26. studeni iznosi 8.222,22 kn (zakupnina za rujan, listopad i studeni 2012. godine i kamata za travanj i listopad 2012.).

U zahtjevu zakupnik navodi da je zbog izuzetno teških vremena i troškova koje imaju za odlaske na takmičenja, putovanja, prehranu, opremu, kotizaciju, komunalnu naknadu, troškove električne energije, vode i zakupa poslovnog prostora opterećuju klub i onemogućavaju djelovanje na sportskim borilištima. Također navode da su u programu javnih potreba Grada Rijeke i RSS-a, ali da su predviđena sredstva potpore niska i neredovita. Nadalje navode da su prostor uredili vlastitim sredstvima, da su troškovi uređenja bili visoki pa mole da im se odobri povrat uloženi sredstava čime slijedeća sportska godina i postojanje kluba ne bi došli u pitanje.

Uz zahtjev zakupnik je dostavio troškovnik adaptacije prostora u ukupnom iznosu 55.300,00 kn. Pregledom dostavljene dokumentacije utvrđeno je da zakupnik traži povrat uloženi sredstava za izradu estriha u dvorani, postavu podnih obloga, keramičarske radove u svlačionicama, hodniku i tuševima, postavu tuš kabina, elektroinstalacije sa rasvjetom, gips kartonsku pregradu sa vratima u dvorani i preinaku postojećih prozora. Svi navedeni radovi izvedeni su radi prilagođavanja prostora i zadovoljavanja minimalno tehničkim uvjetima za obavljanje ugovorene djelatnosti. Za izvedbu radova za koje traži povrat sredstava zakupnik nije ishodio suglasnost Grada Rijeke.

Predmetni prostor zakupnik je licitirao u viđenom stanju, a potpisom Ugovora o zakupu potvrdio je da prostor prima u viđenom stanju, da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava na povrat uloženi sredstava po bilo kojoj osnovi odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, slijedom čega nema nikakvog osnova da se udovolji zahtjevu.

Slijedom svega naprijed navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika KICK BOXING KLUB "MEGA CENTAR" iz Rijeke, Giuseppe Duella 12, za povrat uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Stube Marka Remsa 14/A, ukupne površine 197 m², jer za isto ne postoji opravdan razlog (radovi su izvedeni bez suglasnosti Grada Rijeke, a zakupnik je potpisom Ugovora o zakupu potvrdio da prostor prima u viđenom stanju, da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava na povrat uloženi sredstava po bilo kojoj osnovi odnosno da se odriče 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.

6. 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 31. prosinca 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 31. prosinca 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 30. lipnja 2013. 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

6.1. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 06. prosinca 2011. god., KLASE: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 30. lipnja 2013. god., s mogućnošću produljenja roka, sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem."

6.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 6.1. sklopi Dodatke ugovora o zakupu.

7. Zaključkom Gradonačelnika od 30.10.2012. godine odobreno je raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor u Rijeci, na adresi KORZO 40/B, pov. 97 m², za djelatnost trgovina odjeće brandiranih proizvođača ili trgovina obuće i kožnih proizvoda brandiranih proizvođača ili trgovina sportske opreme brandiranih proizvođača ili trgovina kozmetičkih i toaletnih proizvoda brandiranih proizvođača, uz početnu zakupninu od 20,88 €/m², kojim je između ostalog utvrđeno da sadašnji zakupnik prostora dostavi Gradu Rijeci Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje vratiti predmetni poslovni prostor Gradu Rijeci u posjed, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći, te da sadašnji zakupnik za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu prostora radi obavljanja ugovorene djelatnosti, najkasnije do donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju uz obvezu da uredno podmiruje zakupninu utvrđenu Ugovorom o zakupu broj 7582/02-03, kao i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja predmetnog prostora, zaključno sa danom primopredaje predmetnog prostora.

Valja napomenuti da je donošenjem citiranog zaključka udovoljeno zahtjevu zakupnika trgovačkog društva STILLMARK ZAGREB d.o.o., Zagreb, Hebrangova 6, koji je s danom 20.09.2012. godine, otkazao Ugovor o zakupu od 23.10.2009. godine, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 113,02 €/m², za djelatnost trgovine na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima robne marke L'Occitane en Provence.

No, protiv navedenog zaključka zakupnik je uložio prigovor, u kojem ističe da zaključak prihvaća u cijelosti osim u dijelu gdje mu se nalaže vraćanje prostora slobodnog od osoba i stvari Gradu u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup prostora budućem natjecatelju, zbog operativnih razloga i štete koja bi nastala društvu zbog neposlovanja trgovine u zadnjim danima prosinca. Predlaže da mu se omogući korištenje prostora 15 dana dulje odnosno da mu se omogući vraćanje prostora u posjed Gradu u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup prostora najpovoljnijem natjecatelju.

Smatramo da ne postoje opravdani razlozi za usvajanje prigovora zakupnika osnovom činjenice da je zakupnik u rujnu ove godine otkazao ugovor o zakupu predmetnog prostora, jer više nije imao interesa za njegovo korištenje te za održavanje ugovorenog desetogodišnjeg roka zakupa do 16.10.2019. godine. Grad je isto prihvatio čime su ugovorne strane usuglasile svoju pravu volju za definitivni raskid ugovora o zakupu. Dakle, Grad je citiranim zaključkom udovoljio zahtjevu zakupnika da za vrijeme trajanja javnog natječaja za davanje u zakup prostora (koji je oglašen dana 15.11.2012. godine te za koji je licitacija određena za dan 12.12.2012. godine), ostane u posjedu prostora radi obavljanja djelatnosti, ali samo uz obvezu da isti vrati u posjed Gradu najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup prostora budućem natjecatelju, te uz obvezu potpisivanja i solemnizacije Izjave kojom zakupnik daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, u slučaju da to ne učini uz odricanje na pravo sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći. Na takav je način postupljeno prema svim zakupnicima u svim sličnim slučajevima. K tome natječajem je utvrđeno da će budući zakupnik početi obavljati djelatnost i plaćati zakupninu u roku od 30 dana od stupanja u posjed rečenog prostora.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7. Ne prihvaća se prigovor zakupnika trgovačkog društva STILLMARK ZAGREB d.o.o., Zagreb, Hebrangova 6, da se Zaključak Gradonačelnika KLASE: 023-01/12-04/72-85 URBROJ: 2170/01-15-00-12-44 od 30.10.2012. godine, izmjeni u alineji 1. na način da se utvrđeni rok od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, KORZO 40/B, pov. 97 m2 najpovoljnijem natjecatelju na javnom natječaju u kojem je zakupnik poslovni prostor dužan vratiti u posjed Gradu Rijeci slobodan od osoba i stvari, zamijeni rokom od 30 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, budući za isto ne postoje opravdani razlozi, jer nisu utvrđene nove činjenice i dokazi koji bi utjecali na izmjenu donesenog zaključka, te budući je u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđeno da će budući zakupnik početi obavljati djelatnost i plaćati zakupninu u roku od 30 dana od stupanja u posjed rečenog prostora.

Ovaj je zaključak konačan.

8. Trgovačko društvo HARREITHER d.o.o. iz Rijeke, Martinkovac bb zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Šet. XIII divizije 28 – površine 158 m2, koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 7851/02-03 od 17. ožujka 2011.g. za skladište, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 3.100,00 kuna (2,61 €/m2).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u površini od 112 m2 trgovačkom društvu LIFT – MONT RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Kršinićeva 8.

U svom podnesku ističu da im je iznos zakupnine u ovom trenutku preveliko financijsko opterećenje stoga su u razgovoru sa poslovnim partnerima došli do zaključka da bi i oni koristili i participirali u plaćanju navedenog poslovnog prostora što bi za njih bilo financijsko rasterećenje, odnosno u tom slučaju ne bi željeli prekidati zakupni odnos sa Gradom.

Valja napomenuti da zakupnik uredno podmiruje zakupninu za predmetni 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 slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu HARREITHER d.o.o. iz Rijeke, Martinkovac bb jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u površini od 112 m2 na adresi Šet. XIII divizije 28 – ukupne površine 158 m2 pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu LIFT – MONT RIJEKA iz Rijeke, Kršinićeva 8 za obavljanje skladišne djelatnosti, 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 15. prosinca 2012.g., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

8.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 8.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7851/A.

8.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 8.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo LIFT – MONT RIJEKA iz Rijeke, Kršinićeva 8 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 7851/02-03 od 17. ožujka 2011.g. te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 1.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

9. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora površine 57 m² (Id 201400), u naravi dvije samostojeće građevine koje se nalaze na adresi Šetalište XIII divizije 28. Temeljem Ugovora o zakupu predmetni poslovni prostor koristi Vojislav Radoičić za atelier.

Zajednica tehničke kulture Rijeka je, tijekom 2011. godine raspisala javni natječaj za izgradnju stambeno-poslovne građevine na Pećinama, na k.č. br. 1323/2, 1323/4 i 1323/5 k.o. Sušak. S najpovoljnijim ponuditeljem trgovačkim društvom Kukigrad d.o.o. Zagreb, Zajednica tehničke kulture Rijeka je, kao vlasnik terena, dana 12.05.2011. zaključila Ugovor o međusobnim odnosima kojim su utvrđena sva prava i obveze. Najpovoljniji ponuditelj se obvezao izgraditi stambeno-poslovni objekt, te prenijeti Zajednici tehničke kulture Rijeka u posjed i vlasništvo uređeni poslovni prostor u prizemlju objekta, površine 124 m² neto, odnosno 135,30 m² bruto. U sklopu izgradnje stambeno-poslovne građevine na Pećinama predviđeno je i izmještanje crpne stanice te je predviđeno da se crpna stanica preseli na lokaciju građevina u kojima se nalazi poslovni prostor, a što bi ujedno moglo biti i trajno rješenje za crpnu stanicu. Osnovom navedenog građevine je potrebno ukloniti.

Za izvedbu radova uklanjanja navedenih građevina Barić-gradnja zadruga za građevinarstvo iz Rijeke, temeljen provedene nabave, dostavila je najpovoljniju ponudu u ukupnom iznosu od 64.027,50 kn.

Budući je uklanjanje građevina opravdano, predlažemo da se isto izvede na teret Financijskog plana zakupnine za 2012. godinu, sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 180 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9. ODOBRAVA SE uklanjanje poslovnog prostora površine 57 m² (Id 201400), u naravi dvije samostojeće građevine koje se nalaze na adresi Šetalište XIII divizije 28 u ukupnom iznosu od 64.027,50 kn, na teret Financijskog plana zakupnine za 2012. godinu, sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, pozicija proračuna 180 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja, mjesto troška 023.000 budući je isto opravdano (izgradnja nove crpne stanice).

10. DRUŠTVO ZA ŠPORTSKU REKREACIJU "ENERGY" iz Rijeke, Ivana Čikovića Belog 8/A, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ružičeva 18/A, površine 329 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti za rad članskih organizacija sportske djelatnosti uz mjesečnu zakupninu od 11.162,00 kn (4,56 €/m²).

Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se priznaju ulaganja u uređenje poslovnog prostora na način da se ista kompenziraju sa dugom zakupnine. U svom zahtjevu navodi da je u prostoru izveo sustav grijanja i građevinske radove budući isti u prvobitnom stanju nije bio rasporedom i veličinom prostorija adekvatan za obavljanje ugovorene djelatnosti pa su se u prostoru uklonili pojedini zidovi da bi se dobila jedna velika prostorija za vježbanje nakon čega se promijenio pod jer postojeći više nije zadovoljavao. Također, u zahtjevu navodi da je prostor izlicitirao i stavio u funkciju u neadekvatno vrijeme, odnosno tri mjeseca prije početka sezone vježbanja zbog čega je u samom početku obavljanje djelatnosti započeo sa minusom. Kao dokaz za izvršena ulaganja zakupnik je dostavio račune izvođača i dokaz o izvršenom plaćanju istih.

Na dan 24. studenog ove godine zakupnik ima sa osnova korištenja poslovnog prostora evidentiran dug u ukupnom iznosu od 46.022,84 kn, a koji se odnosi na zakupninu za mjesec lipanj, kolovoz, listopad i studeni 2012. godine u iznosu od 44.994,44 kn i dug za dospjelu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine u iznosu 1.028,40 kn.

Pregledom priložene dokumentacije utvrđeno je da je zakupnik u uređenje prostora uložio 67.126,17 kn bez PDV-a (izrada etažnog grijanja sa plinskim bojlerom, dobava i postava podne obloge, rušenje postojećih zidova sa vratima, preinaka u sanitarnim čvorovima i ugradnja tuš kade, ličenje prostora, preinaka elektroinstalacija). Od navedenog iznosa za izvedbu radova ugradnje etažnog grijanja sa plinskim bojlerom zakupnik je utrošio 25.000,00 kn bez PDV-a.

Zakupnik je dana 08. travnja 2009. godine ishodio suglasnost Grada Rijeke za uređenje predmetnog prostora, a potpisom iste kao i Ugovora o zakupu, zakupnik se suglasio da prostor prima u viđenom stanju i preuzeo je obvezu uređenja prostora o vlastitom trošku te se odrekao prava na povrat uloženi sredstava po bilo kojoj osnovi, slijedom čega nema nikakvog osnova da se zahtjevu udovolji.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10. ODBIJA SE zahtjev zakupnika DRUŠTVO ZA ŠPORTSKU REKREACIJU "ENERGY" iz Rijeke, Ivana Čikovića Belog 8/A, za povrat uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ružičeva 18/A, površine 329 m², u iznosu od 67.126,17 kn bez PDV-a, obzirom na činjenicu da je zakupnik potpisom Ugovora o zakupu i Ugovora o suglasnosti potvrdio da prostor prima u viđenom stanju te preuzeo obvezu uređenja prostora o vlastitom trošku čime se odrekao prava na povrat uložениh sredstava po bilo kojoj osnovi.

PRAVNI POUK

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

