



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/13-02/5
URBROJ: 2170/01-17-40-13-1
Rijeka, 28.01.2013.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Marina Superina
Marija Marić
Edo Damjanović
Mladenka Amančić

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Po provedenom javnom Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Titov trg 4/C, površine 43 m², dana 03. listopada 2012. godine, zakupnik istog postala je MANDA MARINOVIĆ iz Podhuma, Podhum 36, za ugovorenu djelatnost krojačke usluge i obvezu početka plaćanja zakupnine sa danom 01. prosinca 2012. godine i obavljanja djelatnosti sa danom 01. siječnja 2013. godine. Primopredaja predmetnog prostora trebala se održati dana 26. listopada 2012. godine, a što nije učinjeno jer je u prostoru došlo je do poplave otpadnih voda iz temeljne kanalizacije. Osnovom navedenog pristupilo se rekonstrukciji temeljne kanalizacije kao i sanaciji posljedica poplave u poslovnom prostoru. Navedeni radovi biti će završeni dana 11. siječnja 2013. godine kada bi se obavila i primopredaja prostora zakupniku.

Zakupnik iz navedenih razloga nije mogao stupiti u posjed prostora u utvrđenom roku te staviti prostor u funkciju ugovorene djelatnosti i započeti plaćati zakupninu u rokovima utvrđenim Ugovorom o zakupu.

Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o opravdanom razlogu, predlažemo da se zakupniku pomakne rok početka plaćanja zakupnine sa 01. prosinca 2012. godine na 15. veljače 2013. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01. siječnja 2013. godine na 15. ožujka 2013. godine. Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA SE zakupniku MANDI MARINOVIĆ iz Podhuma, Podhum 36, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. prosinca 2012. godine na 15. veljače 2013. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01. siječnja 2013. godine na 15. ožujka 2013. godine, za poslovni prostor na adresi Titov trg 4/C, budući za isto postoji opravdan razlog (rekonstrukcija temeljne kanalizacije i sanacija posljedica poplave u poslovnom prostoru).

1.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 1.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 8101/A.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

2. 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 i Dodatka Ugovora o zakupu broj 8017/A od 20. rujna 2012. godine zakupnik je započeo plaćati zakupninu 15.07.2012. godine, a obavljanje djelatnosti započeo je 09.09.2012. godine.

Zakupnik se dana 12.12.2012. godine obratio zahtjevom da ga se oslobodi plaćanja zakupnine s obzirom da je grijanje u poslovnom prostoru obustavljeno od strane TD Energo d.o.o. zbog duga ostalih i prijašnjih zakupnika s obzirom da je cijela zgrada spojena na zajednički centralni sustav grijanja.

Od strane TD Energo d.o.o. dobivena je informacija da je sezona grijana započela 29.10.2012. godine, a radovi na odvajanju sustava grijanja za navedeni poslovni prostor izvedeni su tek 14.12.2012. godine kada je isto pušteno u rad.

S obzirom na naprijed navedeno te obzirom da je prema vlastitoj izjavi zakupnika utvrđeno da je u prostoru čitavo vrijeme obavljao djelatnost a ničim nije dokazao da je smanjen broj članova niti smanjenje prihoda zbog navedenih okolnosti, ne postoji opravdani razlog da se zakupnika oslobodi plaćanja zakupnine u periodu od 29.10.2012. godine do 14.12.2012. godine.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Delta 5, DRUŠTVO ZA SPORTSKU REKREACIJU A&A GYM iz Rijeke, Braće Branchetta 1, za oslobađanje plaćanja zakupnine u periodu od 29.10.2012. godine do 14.12.2012. godine budući za isto ne postoji opravdan razlog.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

3. Po provedenom javnom Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Demetrova 16, površine 177 m², dana 17. srpnja 2007. godine, zakupnik istog postala je Ivona Brnelić iz Rijeke, Turkvo 35, za ugovorenu djelatnost ostale zabavne djelatnosti-plesna škola.

Za uređenje prostora zakupnik je sa Gradom Rijeka dana 18. listopada 2007. godine sklopio Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 107/2007. Temeljem navedene suglasnosti kao i Zaključka Poglavarstva Grada Rijeke od 18. rujna 2007. godine zakupniku je odobreno da vlastitim sredstvima izgradi galeriju sa dvoja jednokraka stepeništa kao i izvede ostale radove na uređenju prostora sukladno dostavljenoj dokumentaciji. Nadalje, citiranim zaključkom Grad se obvezao zakupniku po završetku radova vratiti uložena sredstva koja se odnose samo na izgradnju galerije sa dvoja jednokraka stepeništa, a zakupnik će plaćati zakupninu za novoizgrađenu površinu prostora, odnosno za ukupnu površinu od 219 m².

Po završetku radova zakupniku je, temeljem dostavljene dokumentacije, Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke od 13. siječnja 2009. godine odobren povrat uložениh sredstava za izgradnju galerije u ukupnom iznosu od 169.961,74 kn na način da se isti kompenziraju sa mjesečnim iznosom ugovorene zakupnine za cijeli prostor (4.224,93 kn) sve do isplate uz uvjet da zakupnik potpiše i ovjeri kod javnog bilježnika izjavu da se odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uložениh sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga. Povrat odobrenih uložениh sredstava zakupniku je kompenziran sa mjesečnom zakupninom u vremenu od travnja 2009. godine zaključno sa kolovozom 2012. godine.

Zakupnik se sada obraća zahtjevom za povrat dijela uložениh sredstava u uređenje predmetnog poslovnog prostora. U svom zahtjevu navodi da je dana 01. studenog 2012. godine prilikom poplave na glavnoj tržnici predmetni poslovni prostor poplavljen, a time i devastiran. Nadalje, navodi da kod licitiranja prostora nije bio upoznat sa mogućnosti poplave u istom jer bi kod uređenja prostora nivo poda podigao te pokušao spriječiti poplavu, a kako isto nije učinjeno primoran je, zbog rizika ponovne poplave, prostor vratiti Gradu u posjed. Nadalje, u svom zahtjevu zakupnik navodi da je zbog funkcionalnosti prostora u istom izveo pregrade i rasvjetu u ukupnom iznosu od 62.168,00 kn bez PDV-a, pa moli da se vrijednost istih prizna na način da mu se dozvoli da iz prostora uzme završnu podnu oblogu - plesni pod studio koji je postavio Grad tijekom uređenja prostora.

Za napomenuti je da je Grad u uređenje predmetnog prostora utrošio iznos od 754.043,07 kn bez PDV-a (rušenja i demontaže, daščani pod, keramičarski, zidarski radovi, pregrade i spuštени stropovi, hidroinstalacije, elektroinstalacije, termotehničke instalacije, završna podna obloga).

Potpisom Ugovora o zakupu i Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora zakupnik se suglasio da prostor prima u viđenom stanju i preuzeo je obvezu uređenja istog o vlastitom trošku uz obvezu Grada da vrati ulaganja u izgradnju galerije. Nadalje, potpisom i ovjerom kod javnog bilježnika izjave od 28. siječnja 2009. godine zakupnik se suglasio sa iznosom odobrenih sredstava u izgradnju galerije te se odrekao bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uložениh sredstava u uređenje poslovnog prostora, odnosno odrekao se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Slijedom svega naprijed navedenog kao i činjenice da je završna podna obloga - plesni pod studio u funkciji poslovnog prostora i ne može se ukloniti smatramo da nema nikakvog osnova da se udovolji zahtjevu zakupnika te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika IVONE BRNELIĆ iz Rijeke, Turkovo 35, za povrat dijela uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Demetrova 16, površine 219 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, a potpisom i ovjerom kod javnog bilježnika izjave zakupnik se suglasio sa iznosom odobrenih sredstava u izgradnju galerije te se odrekao bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora, odnosno odrekao se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

4. Hrvatski ferijalni i hostelski savez (HFHS) zakupnik je poslovnog prostora na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinj. Predmetni poslovni prostor ukupne površine 520 m², zakupnik je dobio na javnom natječaju dana 18. ožujka 2008. godine, za obavljanje djelatnosti rada udruge koja pruža usluge omladinskog hostela uz mjesečnu zakupninu od 6.265,00 kn (1,66 €/m²). Natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora bio je raspisan uz posebne uvjete, uz početnu zakupninu od 1,65 €/m² mjesečno te na rok zakupa od 30 godina sa mogućnošću produženja, ovisno o visini priznatih sredstava koja će se vraćati prebijanjem sa ugovorenim zakupninom do isplate.

Nakon preuzimanja prostora, Grad je HFHS-u odobrio povrat uloženi sredstava u iznosu od 21.821,52 kn na ime radova premještanja priključka sanitarno potrošne vode na drugi cjevovod i izradu novog cjevovoda do objekta radi povećanja pritiska u cijevima. Zaključkom Gradonačelnika od 28. veljače 2012. godine zakupniku je odobrena izmjena ugovorene obveze plaćanja zakupnine za 2012. godinu na način da se ista ne naplaćuje od 01. siječnja do 30. travnja 2012. godine i 01. studenog do 31. prosinca 2012. godine iz razloga što su temeljem Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima od 10. lipnja 2008. godine, razvrstani kao sezonski ugostiteljski objekt koji posluje od 01. svibnja do 31. listopada te kao pomoć zakupniku u održavanju rada hostela.

Dana 20. prosinca 2012. godine zakupnik se ponovno obratio sa zahtjevom da mu se i u 2013. godini odobri izmjena ugovorene obveze plaćanja zakupnine za identično razdoblje kao i u 2012. godini budući da zbog rasta režijskih troškova kao i sve teže gospodarske situacije poslovanje Omladinskog hostela i dalje je otežano.

Obzirom na činjenicu za je zakupniku istovjetan zahtjev odobren u 2012. godini te da se gospodarska situacija nije poboljšala u odnosu na 2012. godinu predlaže se da se istom ne fakturira ugovorena zakupnina od 01. siječnja do 30. travnja 2013. godine i od 01. studenog do 31. prosinca 2013. godine, kako bi se pomoglo zakupniku da održi poslovanje hostela u predmetnom objektu.

U slučaju prihvaćanja ovog zaključka Grad će biti uskraćen za prihod od 37.590,00 kn u 2013. godini.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. PRIHVAĆA SE ZAHTJEV Hrvatskog ferijalnog i hostelskog saveza, zakupnika poslovnog prostora na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinj, i ODOBRAVA IZMJENA ugovorne obveze plaćanja zakupnine za cijelu godinu na način da se ista ne naplaćuje od 01. siječnja do 30. travnja 2013. godine i 01. studenog do 31. prosinca 2013. godine, iz opravdanog razloga (pomoć zakupniku da održi poslovanje Hostela u predmetnom objektu).

4.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sukladno točki 4.1. ovog zaključka, izradi Dodatak ugovora o zakupu.

4.3. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sukladno točki 4.1. ovog zaključka izvrši storno zaduženja zakupnine za siječanj 2013. godine.

5. Rješenjem Ureda državne uprave u Primorsko goranskoj županiji, Službe za imovinsko pravne poslove Rijeka, KLASE: UP/I-942-05/07-01/08, URBROJ:2170-04-02/1-12-7 od 15. studenog 2012. god., daje se u vlasništvo Jurkovich Branku iz USA u 3/18 dijela, Jeri Tabain iz Korčule u 3/18 dijela, Pauli Viskov iz Zapuntela u 2/18 dijela i Vojki Žiković iz Zadra u 1/18 dijela poslovni prostor koji se nalazi na adresi Strossmayerova 7A, ukupne površine 43 m² a koji se nalazi u zgradi Strossmayerova 7, sagrađenoj na k.č. 2187/1 – kuća broj 7 i dvorište upisanoj u zk.ul. 1412 k.o. Trsat-Sušak, II zk. tijelo opisan kao:

- poslovni prostor na adresi Strossmayerova 7a, koji se nalazi u prizemlju a sastoji se od tri prostorije i WC-a u površini od ukupno 43 m² (slobodan poslovni prostor). Istim je rješenjem utvrđeno pravo vlasništva Republike Hrvatske koja je u 1/2 dijela upisana vlasnikom navedenog prostora.

Navedeno je rješenje postalo pravomoćno dana 28. prosinca 2012. god.

Slijedom navedenog valjalo bi 1/2 dijela prostora (21,50 m²) predati u vlasništvo i posjed ovlaštenicima naknade a preostalu 1/2 dijela prostora (21,50 m²) izuzeti iz upravljanja Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene te predati na upravljanje Agenciji za upravljanje državnom imovinom budući je Republika Hrvatska upisana kao suvlasnik u 1/2 dijela nekretnine. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sa danom pravomoćnosti rješenja (28.12.2012. god) Ureda državne uprave u Primorsko goranskoj županiji, Službe za imovinsko pravne poslove Rijeka, KLASE: UP/I-942-05/07-01/08, URBROJ:2170-04-02/1-12-7 od 15. studenog 2012. god., kojim se daje se u vlasništvo Jurkovich Branku iz USA u 3/18 dijela, Jeri Tabain iz Korčule u 3/18 dijela, Pauli Viskov iz Zapuntela u 2/18 dijela i Vojki Žiković iz Zadra u 1/18 dijela poslovni prostor na adresi Strossmayerova 7A u 1/2 dijela pov 21,50 m² izuzme iz upravljanja Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene te navedeni dio prostora preda u vlasništvo i posjed utvrđenim suvlasnicima a preostalu 1/2 dijela prostora (21,50 m²) preda na upravljanje Agenciji za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, Ivana Lučića 6, budući je Republika Hrvatska upisana suvlasnikom navedenog dijela prostora.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

6. AKSENIJA TOMŠIĆ iz Rijeke, Antuna Barca 4 zakupnik je već 32 godine poslovnog prostora u Rijeci na adresi Uljarska 2/B – površine 50 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6995/02-03 od 18. travnja 2008.g. za frizerski salon i salon za uljepšavanje, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 1.815,00 kuna (4,81 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu MUZICA d.o.o. iz Rijeke, Turkovo 27.

Također ističe da zbog svojih poodmaklih godina i zdravstvenog stanja namjerava uskoro otići u mirovinu te bi u mirovini surađivala i pomagala svojem kolegi koliko bi to njezine mogućnosti dozvoljavale, a time bi se također pomoglo i navedenom trgovačkom društvu u obavljanju njegove osnovne djelatnosti u frizerskom području kao i postojanosti njenih zaposlenika.

Valja napomenuti da je zakupniku temeljem Zaključka Gradonačelnika od dana 11. prosinca 2012.g. odobreno oslobađanje od plaćanja zakupnine za navedeni poslovni prostor za vremensko razdoblje od 10. srpnja do 11. listopada 2012.g. zbog zdravstvenih razloga. 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

6.1. Odobrava se zakupniku AKSENIJI TOMŠIĆ iz Rijeke, Antuna Barca 4 jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u površini od 50 m² na adresi Uljarska 2/B – površine 50 m² pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu MUZICA d.o.o. iz Rijeke, Turkovo 27 za obavljanje djelatnosti frizerski salon i salon za

uljepšavanje, 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 i 54/12) počevši od 01. veljače 2013.g., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

6.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sa zakupnikom iz točke 6.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6995/A.

6.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo MUZICA d.o.o. iz Rijeke, Turkovo 27 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 6995/02-03 od 18. travnja 2008.g. te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 6.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

7. RADOVAN VUKELIĆ iz Rijeke, Rastočine 5 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Zametska 12/I – površine 36 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6330/02-03 od 07. studenog 2005.g. za uredsku djelatnost (računovodstveni i knjigovodstveni poslovi), uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 1.100,00 kuna (3,81 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora poslovnog prostora u površini od 11 m² (jedna prostorija) trgovačkom društvu RUBIKON R. V. d.o.o. sa sjedištem u Rijeci na adresi Zametska 12/I kojeg je on jedini osnivač i jedini član uprave.

U svom podnesku ističe da je osnovao trgovačko društvo zbog konkurentnijih cijena i vjerodostojnijeg poslovanja te da je već zaposlio jednu osobu.

Obzirom na činjenicu da zakupnik uredno podmiruje zakupninu te 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

7.1. Odobrava se zakupniku RADOVANU VUKELIĆU iz Rijeke, Zametska 12/I jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u površini od 11 m² (jedna prostorija) na adresi Zametska 12/I – ukupne površine 36 m² pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu RUBIKON R.V. d.o.o. iz Rijeke, Zametska 12/I za obavljanje uredske 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 i 54/12) počevši od 01. veljače 2013.g., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

7.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sa zakupnikom iz točke 7.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6330/A.

7.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 7.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo RUBIKON d.o.o. iz Rijeke, Zametska 12/I 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 6330/02-03 od 07. studenog 2005.g. te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 7.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

8. BRODOKOMERC NOVA d.o.o. iz Rijeke, Jelačićev trg 4, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Riva Boduli 3/A, u prizemlju, površine 140 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 6826/02-03 sklopljenog dana 10.03.2008. godine, Dodatka ugovora o zakupu broj 6826/A sklopljenog dana 21.12.2010. godine, Dodatka ugovora o zakupu broj 6826/B sklopljenog dana 13.12.2011. godine kojim se navedeni poslovni prostor jednokratno daje u podzakup tvrtki PIK d.d. iz Rijeke, Krešimirova 26, te Dodatka ugovora o zakupu broj 6826/C, namijenjen za obavljanje

djelatnosti trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima i ugostiteljska djelatnost vrste – zalogajnica.

Podzakupnik prostora PIK d.d. se dana 20.12.2012. godine obratio zahtjevom za smanjenjem ili oslobađanjem plaćanja zakupnine, osim za vrijeme izvođenja radova (25.09. – 16.12.2012.) i za period koji je prethodio samom početku obavljanja radova, kao i za period do dobivanja uporabne dozvole odnosno do 14.12.2012. godine.

Naime na temelju dopisa kojim obavještava Grad o početku radova, a vezano za Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 05/2012 od 25.07.2012. godine podzakupnik je oslobođen plaćanja zakupnine za vrijeme izvođenja radova, odnosno od 25.09.2012. do 16.12.2012. godine.

Za razdoblje od dobivanja poslovnog prostora u podzakup (01.01.2012. godine), pa do ishodovanja Uporabne dozvole (14.12.2012. godine) sa izuzećem perioda kada je podzakupnik već bio oslobođen plaćanja zakupnine, mišljenja smo da nema osnove za oslobađanje od plaćanja zakupnine s obzirom da je cijeli postupak prenamjene postojećeg poslovnog prostora (izrada projektne dokumentacije, ishodovanje Potvrde glavnog projekta i Uporabne dozvole) pokrenut sa strane PIK-a d.d. i da je isti od početka bio svjestan da to iziskuje određeni vremenski rok.

Slijedom navedenog predlažemo da se zahtjevu podzakupnika ne udovolji te se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8. NE PRIHVATA se zahtjev podzakupnika poslovnog prostora na adresi Riva boduli 3/A, PIK d.d. iz Rijeke, Krešimirova 26, za oslobađanjem plaćanja zakupnine za vremenski period od 01.01.2012. godine do 14.12.2012. godine budući isti smatramo neopravdanim.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

9. ADRIA-BAROŠ d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 3, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Wenzelova 4/A, u prizemlju, površine 117 m², namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – priprema i usluživanje hrane i pića vrste buffet, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6.575,00 kn (7,54 €/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 8106/02-03 od 09. listopada 2012. godine zakupnik je trebao započeti obavljati djelatnost najkasnije do 15. siječnja 2013. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 15. listopada 2012. godine. Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. siječnja 2013. godine na 23. veljače 2012. godine. Valja napomenuti da je zakupnik dana 09. siječnja 2013. god., sklopio Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 001/2013 kojim se obvezao izvesti radove najkasnije u roku od 45 dana odnosno do dana 23. veljače 2013. god. U svom zahtjevu ističe da prostor nije imao potrebne instalacije za obavljanje ugovorene djelatnosti te da započeti radovi zahtijevaju duži rok izvedbe.

Slijedom navedenog predlažemo da se zahtjevu zakupnika udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. siječnja 2013. godine najkasnije do 23. veljače 2013. godine, a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi WENZELOVA 4/A, ADRIA-BAROŠ d.o.o. iz Rijeke, Demetrova 3, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15.01.2013. godine najkasnije do 23.02.2013. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (veliki obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).

9.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 9.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

10. HALITI HASAN iz Rijeke, Drnjevići 9, obratio se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz ugovora o zakupu HALITI ADEMA iz Rijeke, Drnjevići 9 zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Užarska 1/A - površine 31 m², namijenjenog za djelatnost proizvodnja slastičarskih proizvoda, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 5,81 €/m², odnosno 1.325,00 kuna mjesečno, temeljem Ugovora o zakupu broj 7294/02-03 od 30. lipnja 2008. godine.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanje zakupnine u iznosu glavnice od 6.679,48 kn za vremensko razdoblje ožujak, svibanj-rujan 2011. god., dana 21.12.2011. godine otkazan je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa prosincem 2012. godine, kao i pripadajuću kamatu te troškove ovrhe, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012. god

Podnositelj zahtjeva je sin zakupnika, koji se obraća navedenim zahtjevom radi nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti, obzirom da je njegov otac Adem Haliti u mirovini temeljem Rješenja HZMO-a, Područne službe u Rijeci, KLASA: 140-02/08-01 OB:03396535030, UR.BROJ: 341-14-05/3-08/34439 od 08. travnja 2010. godine.

U pravitku zahtjeva dostavlja preslike rješenja o mirovini, osobne iskaznice, Izvatka iz matične knjige rođenih i obrtnice iz koje je razvidno da je bio u zajedničkom obrtu sa ocem te je registriran za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Postavljeni zahtjev je u suglasju s odredbom članka 17. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 10/12 i 54/12), kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze djeci, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostavi pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost, i u suglasju s odredbom članka 19. citirane Odluke, jer je Gradu u cijelosti podmirena zakupnina predmetnog prostora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

10.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi UŽARSKA 1 A površine 31 m², zakupniku HALITI ADEMU iz Rijeke, Drnjevići 9, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, pripadajuće kamate i troškove ovrhe, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012. god.

10.2 Odobrava se HALITI HASANU iz Rijeke, Drnjevići 9 stupanje u prava i obveze HALITI ADEMA iz Rijeke, Drnjevići 9 (oca) kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Užarska 1/A - površine 31 m², iz Ugovora o zakupu broj 7294/02-03 od 20. lipnja 2008.g., namijenjenog za djelatnost proizvodnja slastičarskih proizvoda, počevši od 01. veljače 2013. god., sve sukladno odredbi članka 17. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/12 i 54/12).

10.3 Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom - Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 10.1. ovog zaključka, sa HALITI HASANOM iz Rijeke, Drnjevići 9 sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7294/A uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

11. DELIĆ ŽELJKO iz Rijeke, Drenovski put 168, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Adamićeva 26, površine 265 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7901/02-03 od 30.05.2011. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, kavana i pripremanje obroka, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8,86 €/m² odnosno mjesečno 17.700,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 53.243,09 kn za vremensko razdoblje dio siječanj-ožujak 2012. god., dana 01.06.2012. godine otkazan je Ugovor o zakupu. Obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa prosincem 2012. godine, kao i pripadajuću kamatu, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012. god. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

11. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ADAMIĆEVA 26, površine 265 m², zakupniku DELIĆ ŽELJKU iz Rijeke, Drenovski put 168, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012. god.

Ovaj zaključak je konačan.

12. DEMO DUŠAN iz Kraljevice, Kalina 10, utvrđen je kao najpovoljniji natjecatelj na licitaciji održanoj dana 07.12.2012. god., za poslovni prostor u Rijeci na adresi Ciottina 2 pov. 81 m², namijenjen za djelatnost trgovine pekarskih proizvoda uz zakupninu od 275,00 kn/m² odnosno 36,59 €/m². Isti je bio u obvezi u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora sklopiti Ugovor o zakupu za predmetni prostor.

Sada se imenovani obraća zahtjevom ističući da zbog iznenadne i nepredvidive okolnosti (ozbiljni zdravstveni problemi) koja mu se dogodila, nije u mogućnosti sklopiti ugovor o zakupu te se obraća zahtjevom za povrat jamčevine za poslovni prostor kojeg je izlicitirao dana 07.12.2012. godine na javnom natječaju.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je da su Demo Dušan kao zakupnik i Grad Rijeka kao zakupodavac dužni u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora te da će se uplaćena jamčevina od 55.000,00 kn uračunati u buduću zakupninu.

U svom zahtjevu ističe da se nakon održane licitacije prostora (07.12.2012. godine) njegovo zdravstveno stanje pogoršalo o čemu je priložio odgovarajuće liječničke nalaze pa predlaže da mu se izvrši povrat jamčevine (55.000,00 kn) uplaćene kod prijave na natječaj, ističući da je zbog navedene okolnosti koju nije mogao predvidjeti došao u životnu poziciju da je postalo vrlo neizvjesno obavljanje obrta jer je u ovoj fazi neizvjestan ishod operativnog zahvata i njegovog liječenja.

U zahtjevu za povrat jamčevine stranka je detaljno opisala zdravstvene probleme i priložila liječničku dokumentaciju.

Iako zahtjev nije u suglasju s odredbom članka 8. stavka 4. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije broj 10/12 i 54/12), kojom je propisano da ukoliko natjecatelj odustane od sklapanja Ugovora o zakupu isti nema pravo na povrat uplaćene jamčevine iz naprijed navedenih opravdanih zdravstvenih razloga predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

12.1. Prihvća se prijedlog DEMO DUŠANA iz Kraljevice, Kalina 10 da se izvrši povrat uplaćene jamčevine u iznosu od 55.000,00 kn, za pristup javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora u Rijeci, Ciottina 2, budući je zakupnik odustao od sklapanja Ugovora o zakupu iz opravdanog razloga (ozbiljni zdravstveni problemi).

12.2. Nalaže se Odjelu gradske uprave za financije da sukladno točki 12.1. ovog zaključka izvrši povrat jamčevine u iznosu od 55.000,00 kn, na žiro račun DEMO DUŠANA broj: 2360000-1101251241 koji se vodi kod Zagrebačke banke d.d.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.