



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovnih objekti
KLASA: 372-01/12-02/22
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1
Rijeka, 13.03.2012.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

Predmet: Poslovni prostor u Rijeci, Korzo 7, 9 i 11

MATERIJAL IZRADILA:
Loretta Sošić

VODITELJ:
Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Dana 06.03. ove godine primljeno je očitovanje zakupnika poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 7, 9 i 11, Cultus d.o.o., Rijeka, Osječka 47 na dostavljeni Ugovor o zakupu za navedeni poslovni prostor koji je izlicitiran dana 02.02.2012. godine.

Dana 02.02.2012. godine TD CULTUS d.o.o., Rijeka, Osječka 47, izlicitirao je poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 7, 9 i 11, sveukupne površine 1.283 m², za obavljanje djelatnosti trgovine odjećom i obućom, modnih dodataka, sunčanih naočala, kozmetičkih i toaletnih proizvoda, uz mjesečnu zakupninu od 30,48 €/m² (početna zakupnina za licitaciju iznosila je 20,88 €/m²). Direktor TD CULTUSA d.o.o., Rijeka, po završenoj licitaciji potpisao je Zapisnik o radu Komisije za provođenje natječaja i Odluku o davanju poslovnog prostora u zakup od 02.02.2012. godine, bez primjedbi. Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je slijedeće:

- rok zakupa od 10 godina,
- rok početka plaćanja zakupnine 01.05.2012. godine
- rok početka obavljanja djelatnosti 01.06.2012. godine,
- dan primopredaje poslovnog prostora 20.02.2012. godine,
- da će se uplaćena jamčevina od 1.000.000,00 kn, uračunati u buduću zakupninu
- obveza pristupanja dugu ranijeg zakupnika TD Magma d.d., Zagreb za korištenje poslovnog prostora, u iznosu od 2.595.170,88 kn, uz obvezu obročne isplate u četiri jednaka obroka najkasnije do 31.12.2012. godine,
- obveza dostavljanja tri bjanko zadužnice, svake na iznos do 1.000.000,00 kn, kao sredstvo osiguranja plaćanja navedenog iznosa duga, najkasnije do dana sklapanja Ugovora o zakupu,
- obveza primanja u radni odnos do 24 djelatnika Magma d.d. Zagreb, koji su bili zaposleni u poslovnom prostoru, najkasnije s danom obavljanja djelatnosti,
- obveza dostavljanja šest trasiranih i akceptiranih mjenica s klauzulom "bez protesta" na ime osiguranja plaćanja obveza iz ugovora o zakupu.

Odlukom je također utvrđeno da ukoliko društvo ne potpiše ugovor o zakupu te ne pristupi primopredaji poslovnog prostora bez opravdanog razloga, nema pravo na povrat jamčevine, Odluka će se staviti izvan snage, a javni natječaj za poslovni prostor ponoviti.

U očitovanju Cultus d.o.o. navodi tri razloga zbog kojih ne želi potpisati dostavljeni Ugovor o zakupu i to kako slijedi:

1. Prema Odluci o davanju u zakup navedenog prostora od 02.02.2012. godine, zakupnik je trebao dana 17.02.2012. godine u Direkciji poslovni objekti preuzeti Ugovor o zakupu što nije učinjeno jer je isti preuzet poštom 28.02.2012. godine, dakle 11 dana nakon utvrđenog roka navedenom Odlukom.
2. Odlukom iz točke 1. očitovanja primopredaja prostora trebala je biti 20.02.2012. godine u 10,00 sati, no ista nije izvršena, pa je posljedica toga nepoštivanje rokova početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti.
3. Tekst članka 10. dostavljenog Ugovora o zakupu nije jednak Odluci o davanju u zakup navedenog prostora od 02.02.2012. godine, budući uvjet uzimanja prostora u zakup nije bio preuzimanje do 24 djelatnika Magma d.d. koji su bili zaposleni u prostoru koji je predmet licitacije, u radni odnos na neodređeno vrijeme, već je bila utvrđena obveza primanja u radni odnos djelatnika bez naznake na koje vrijeme, što je poremetilo dogovor sa ino partnerom

Slijedom točke 1.-3. traži se od Grada povrat uplaćene jamčevine u iznosu od 1.000.000,00 kn.

Vezano na naprijed navedeno očitovanje valja napomenuti da isto nema utjecaja na potpisivanje dostavljenog Ugovora o zakupu, a još manje na obvezu Grada da vrati uplaćenu jamčevinu za pristup licitaciji u iznosu od 1.000.000,00 kn iz razloga navedenih u nastavku teksta.

1. Grad Rijeka Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisan po ovlaštenoj osobi Grada dostavio je TD Cultus d.o.o., Rijeka, poštom dana 23.02.2012. godine, a na zahtjev direktora društva. Zakupnik je bio obaviješten prije 17.02.2012. godine da Ugovor o zakupu ne dođe preuzeti u Direkciju poslovni objekti jer isti još nije bio spreman za preuzimanje. Dakle, pomak roka preuzimanja Ugovora o zakupu od 11 dana nije razlog za nepotpisivanje Ugovora.

2. Primopredaja prostora nije izvršena 20.02.2012. godine u 10,00 sati kako je napisano u Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora budući se primopredaja nakon što se Ugovor o zakupu sklopi i solemnizira kod javnog bilježnika. Dakle, razlog da će zakašnjela primopredaja onemogućiti poštivanje rokova početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti u prostoru nije razlog odustajanja od izlicitiranog prostora budući postoji mogućnost prolongacije navedenih rokova, ako za to postoje opravdani razlozi. U konkretnom slučaju radi se o 8 dana što nikako ne može biti razlog nepotpisivanja dostavljenog Ugovora o zakupu.
3. U svezi navoda da je člankom 10. Ugovora o zakupu predviđeno da s danom početka obavljanja djelatnosti zakupnik primi u radni odnos na neodređeno vrijeme do 24 radnika TD Magma d.d., Zagreb, koji su radili u navedenom prostoru te da zapošljavanje na neodređeno vrijeme nije bio uvjet naveden u natječaju valja napomenuti da se je smisao prijedloga Gradonačelnika bio da zaposli djelatnike na neodređeno vrijeme pa isto nije razlog nepotpisivanja dostavljenog Ugovora o zakupu.

U svezi prijedloga da se uplaćena jamčevina za pristup javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora vrati obzirom na navedeno očitovanje, valja napomenuti da za isto ne postoje opravdani razlozi, jer je odredbom članka 8. stavka 7. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko–goranske županije" broj 29/09, 48/09 i 37/10), propisano da ukoliko natjecatelj odustane od sklapanja Ugovora o zakupu isti nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, odnosno uplaćena jamčevina od 1.000.000,00 kn se zadržava, a javni natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora se ponovno objavljuje.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

1. Ne prihvaća se zahtjev trgovačkog društva CULTUS d.o.o., Rijeka, Osječka 47, za povrat uplaćene jamčevine od 1.000.000,00 kn za pristup javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 7, 9 i 11 ukupne površine 1.283 m², jer je zakupnik odustao od sklapanja Ugovora o zakupu bez opravdanog razloga (članak 8. stavak 7. Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora- "Službene novine Primorsko–goranske županije" broj 29/09, 48/09 i 37/10).

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.