



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/13-04/40-99
URBROJ: 2170/01-15-00-13-91
Rijeka, 13. 05. 2013.

Gradonačelnik je 13. svibnja 2013. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Poslovni prostor na adresi Žabica 4 – površine 251 m² (ex skladište HŽ-a), daje se na korištenje Odjelu gradske uprave za sport i tehničku kulturu bez naknade, za potrebe skladištenja sportske opreme Streljačkog kluba "Rijeka" s danom 15. svibnja 2013. godine.

2. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine za zakupnika INES BAŠAGIĆ za poslovni prostor na adresi Pomerio 8/A za vremensko razdoblje od 10. studenog 2012. godine do 31. ožujka 2013. godine budući je u navedenom razdoblju zakupnik kao jedini zaposleni djelatnik bio u nemogućnosti obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru zbog stradanja u teškoj prometnoj nesreći.

3. Poslovni prostor na adresi Mihanovićeve 1/B – površine 49 m² daje se na korištenje bez naknade Odjelu za gradsku samoupravu i upravu za potrebe Vijeća Mjesnog odbora Vojak s danom 15. svibnja 2013.g.

4. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Uspon Ladislava Tomee 2 A, površine 109 m², zakupniku Bošnjak Aleksandri iz Rijeke, Uspon Ladislava Tomee 2 A, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

5. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Slogin kula 12, površine 97 m², zakupniku CENTAR IDEA LAB iz Rijeke, Slogin kula 12, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

6. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi HAHLIĆ 17 B, površine 62 m², zakupniku COMPAR d.o.o. iz Rijeke, Sveti Kuzam 47, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

7. ODOBRAVA SE oslobađanje plaćanja zakupnine zakupniku STRUKOVNA UDRUGA ZA PROMICANJE KREATIVNOSTI DJECE „PORTIĆ“ za poslovni prostor na adresi Trg Svete Barbare 5/1 za razdoblje od 18. ožujka do 08. travnja 2013. godine, iz razloga izvođenja radova na sanaciji stropa istoga.

8.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi RUŽIČEVA 34 C, površine 78 m², zakupniku Martinović Damiru iz Rijeke, Ružičeva 34 C, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, ovršnih troškova i pripadajuće kamate zaključno sa travnjem ove godine.

8.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da putem punomoćnika ZOU Veljko Knežević-Edi Bradamante-Mira Hinić-Ivana Radić-Bojana Pavković-Senka Perhat i Neven Knežević, Ribarska 4, predloži Općinskom sudu u Rijeci obustavu ovršnog postupka koji se radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora vodi pod poslovnim brojem OVR-1098/13.

8.3. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine za zakupnika Martinović Damira za poslovni prostor iz točke 8.1. ovog zaključka jer je u razdoblju od 05. rujna do 03. prosinca 2013. godine više puta ostao bez napajanja električnom energijom zbog otuđenja dijela napojnog kabela.

9. ODBIJA SE zahtjev zakupnika BASS d.o.o. Rijeka, Užarska 2a, za naknadu izmakle dobiti u visini od 92.861,71 kn, za vrijeme izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici budući isti nije u suglasju s odredbom članka 12. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11), a kojom je propisano da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti za vrijeme trajanja radova na javnim površinama zbog kojih zakupnik nije

mogao koristiti poslovni prostor te budući je Grad Rijeka vodeći računa o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti te o mogućem padu prometa za vrijeme izvođenja radova u Užarskoj ulici, zakupniku i svim drugim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50%.



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca i Marine Superina
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X
3. Ured za unutarnju reviziju Grada Rijeke, n/r Mire Grbac
4. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



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

**Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/13-02/26
URBROJ: 2170/01-17-40-13-1
Rijeka, 10.05.2013.g.**

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

**Edo Damjanović
Marina Superina
Marija Marić
Mladenka Amančić
Anita Katalinić**

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor ŽABICA 4 – STRELIČARSKI KLUB "RIJEKA"

Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu podnio je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 – površine 251 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade radi skladištenja sportske opreme Streličarskog kluba "Rijeka", budući da je klubu dosadašnji poslovni prostor koji su također privremeno koristili na istoj lokaciji površine 115 m² postao premalen za skladištenje opreme te će ga vratiti u posjed Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom. Shodno navedenom, mišljenja smo da se zahtjevu može udovoljiti te predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Poslovni prostor na adresi Žabica 4 – površine 251 m² (ex skladište HŽ-a), daje se na korištenje Odjelu gradske uprave za sport i tehničku kulturu bez naknade, za potrebe skladištenja sportske opreme Streličarskog kluba "Rijeka" s danom 15. svibnja 2013. godine.

2. Poslovni prostor POMERIO 8A – zakupnik BAŠAGIĆ INES

BAŠAGIĆ INES iz Rijeke, Pomerio 8/a, OIB 1648529414, koristi poslovni prostor na adresi Pomerio 8/A temeljem Ugovora o zakupu broj 7735/02-03 od 01. rujna 2010. godine u površini od 28 m² za obavljanje djelatnosti iznajmljivanja vjenčanica i vjenčane opreme.

Zakupnik se dana 25. ožujka 2013. godine obratio zahtjevom za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za predmetni poslovni prostor za vremensko razdoblje od 10. studenog 2012. godine do 31. ožujka 2013. godine jer je dana 10. studenog 2012. godine stradao u teškoj prometnoj nesreći te je do današnjeg dana bio nesposoban za rad i nije bio u mogućnosti obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru. Isti je kao dokaz priložio liječničku potvrdu i otpusno pismo iz kojih su vidljivi navedeni podaci. Zapisnikom Direkcije za komunalno redarstvo utvrđeno je da prostor dulje vrijeme nije bio u funkciji ugovorene djelatnosti, a zakupnik nije prijavio obustavu rada zbog činjenice što je duže vrijeme bio u komi te je nastavio postoperativno liječenje. Budući da je zakupnik pored navedenog i jedini zaposleni djelatnik u prostoru te da je do studenog 2012. god., uredno podmirio zakupninu, predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine za zakupnika INES BAŠAGIĆ za poslovni prostor na adresi Pomerio 8/A za vremensko razdoblje od 10. studenog 2012. godine do 31. ožujka 2013. godine budući je u navedenom razdoblju zakupnik kao jedini zaposleni djelatnik bio u nemogućnosti obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru zbog stradanja u teškoj prometnoj nesreći.

3. ODJEL ZA GRADSKU SAMOUPRAVU I UPRAVU – Poslovni prostor MIHANOVIĆEVA 1/B

Odjel za gradsku samoupravu i upravu obratio se zahtjevom da se poslovni prostor na adresi Mihanovićeva 1/B – površine 49 m² da na korištenje navedenom Odjelu za njihove potrebe, odnosno za potrebe Vijeća Mjesnog odbora Vojak.

Slijedom iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. Poslovni prostor na adresi Mihanovićeva 1/B – površine 49 m² daje se na korištenje bez naknade Odjelu za gradsku samoupravu i upravu za potrebe Vijeća Mjesnog odbora Vojak s danom 15. svibnja 2013.g.

4. Poslovni prostor USPON LADISLAVA TOMEA 2A – zakupnik BOŠNJAK ALEKSANDRA

Bošnjak Aleksandra iz Rijeke, Uspon Ladislava Tomea 2 A, OIB 21326046556, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na istoj adresi, površine 109 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6206/02-03 od 17.01.2005. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – gostione, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,30 €/m² odnosno mjesečno 2.560,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 10.179,31 kn za vremensko razdoblje 04,07,09,11/2012. god., dana 15.02.2013. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa ožujkom ove godine, kao i pripadajuću kamatu, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Uspon Ladislava Tomea 2 A, površine 109 m², zakupniku Bošnjak Aleksandri iz Rijeke, Uspon Ladislava Tomea 2 A, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

5. Poslovni prostor SLOGIN KULA 12 – zakupnik CENTAR IDEA LAB

CENTAR IDEA LAB iz Rijeke, Slogin kula 12, OIB 45849309284, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Slogin kula 12, površine 97 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6125/02-03 od 26.07.2004. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti radu udruge u kulturi, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,97 €/m² odnosno mjesečno 1.450,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 16.083,66 kn za vremensko razdoblje 01-12/2012. god., dana 01.03.2013. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa ožujkom ove godine, kao i pripadajuću kamatu, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se otkaz ugovora o zakupu povući. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Slogin kula 12, površine 97 m², zakupniku CENTAR IDEA LAB iz Rijeke, Slogin kula 12, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

6. Poslovni prostor HAHLIĆ 17B – zakupnik COMPAR d.o.o.

COMPAR d.o.o. iz Rijeke, Sveti Kuzam 47, OIB 54079105175, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Hahlić 17 B, površine 62 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7331/02-03 od 23.07.2008. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – caffe bar, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,16 €/m² odnosno mjesečno 1.950,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 7.725,90 kn za vremensko razdoblje 08,10,11,12/2012. god., dana 15.02.2013. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa ožujkom ove godine, kao i pripadajuću kamatu, čime su otklonjeni otkazni razlozi. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi HAHLIĆ 17 B, površine 62 m², zakupniku COMPAR d.o.o. iz Rijeke, Sveti Kuzam 47, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

7. Poslovni prostor TRG SVETE BARBARE 5/1 – zakupnik STRUKOVNA UDRUGA ZA APROMICANJE KREATIVNOSTI DJECE "PORTIĆ"

STRU KOVNA UDRUGA ZA PROMICANJE KREATIVNOSTI DJECE „PORTIĆ“, OIB 03827102663, koristi poslovni prostor na adresi Rijeka, Trg Svete Barbare 5/1 temeljem Ugovora o zakupu broj 7893/02-03 od 01. srpnja 2011. godine u površini od 39 m² za obavljanje djelatnosti strukovnih članskih organizacija.

Zakupnik se dana 10. travnja 2013. godine obratio zahtjevom za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za poslovni prostor koji koristi na adresi Trg svete Barbare 5/1 jer je došlo do pada stropa dana 18.03.2013.godine. Radovi na sanaciji istoga izvodili su se u razdoblju od 18. ožujka do 08. travnja 2013. godine, za koje razdoblje predlažemo oslobađanje od plaćanja zakupnine. Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

7. ODOBRAVA SE oslobađanje plaćanja zakupnine zakupniku STRUKOVNA UDRUGA ZA PROMICANJE KREATIVNOSTI DJECE „PORTIĆ“ za poslovni prostor na adresi Trg Svete Barbare 5/1 za razdoblje od 18. ožujka do 08. travnja 2013. godine, iz razloga izvođenja radova na sanaciji stropa istoga.

8. Poslovni prostor RUŽIĆEVA 34/C – zakupnik MARTINOVIĆ DAMIR

MARTINOVIĆ DAMIR iz Rijeke, Ružićeva 34 C, OIB 62158327647, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ružićeva 34 C, površine 78 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7322/02-03 od 23.07.2008. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti umjetničkog stvaralaštva uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 0,68 €/m² odnosno mjesečno 400,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 2.393,75 kn za vremensko razdoblje veljača, svibanj - rujan 2012. god., dana 26.11.2012. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. Obzirom da zakupnik nije u ostavljenom roku podmirio dugovanje niti je dobrovoljno vratio prostor u posjed Gradu Rijeci pokrenut je ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora u kojem je postupku dana 15.04.2013. god., doneseno rješenje o ovrši posl. broj OVR-1098/13. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa travnjem ove godine, kao i pripadajuće ovršne troškove i kamatu, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se povući otkaz ugovora o zakupu.

Nadalje, zakupnik se dana 12. veljače 2013. godine obratio zahtjevom za smanjenje nastalog duga za poslovni prostor koji koristi na adresi Ružićeva 34/C zbog učestalih krađa strujnog voda u kompleksu Hartera.

Sukladno mišljenju Direkcije zajedničke komunalne djelatnosti zahtjev zakupnika je opravdan u razdoblju od 05.09.2012. godine do 03.12.2012. godine iz razloga što su u navedenom periodu više puta ostali bez napajanja električnom energijom zbog otuđenja dijela napojnog kabela.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi RUŽIĆEVA 34 C, površine 78 m², zakupniku Martinović Damiru iz Rijeke, Ružićeva 34 C, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, ovršnih troškova i pripadajuće kamate zaključno sa travnjem ove godine.

8.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da putem punomoćnika ZOU Veljko Knežević-Edi Bradamante-Mira Hinić-Ivana Radić-Bojana Pavković-Senka Perhat i Neven Knežević, Ribarska 4, predloži Općinskom sudu u Rijeci obustavu ovršnog postupka koji se radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora vodi pod poslovnim brojem OVR-1098/13.

8.3. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine za zakupnika Martinović Damira za poslovni prostor iz točke 8.1. ovog zaključka jer je u razdoblju od 05. rujna do 03. prosinca 2013. godine više puta ostao bez napajanja električnom energijom zbog otuđenja dijela napojnog kabela.

9. Poslovni prostor UŽARSKA 2A – zakupnik BASS d.o.o.

Zakupnik BASS d.o.o. iz Rijeke, Užarska 2a, zastupan po punomoćniku odvjetniku Marku Liniću, Supilova 13, podnio je tužbu protiv Grada Rijeke radi naknade štete u visini iznosa od 550.098,95 kn vezano za poslovni prostor koji koristi na adresi Užarska 2a, pov. 110 m², a koja je na Općinskom sudu u Rijeci zaprimljena dana 30.11.2011. god. te se vodi pod poslovnim brojem P-325/13, a koji je postupak u tijeku te o istom nije donesena presuda. Tužitelj potražuje iznos od 135.000,00 kn na ime izmakle zarade, 300.000,00 kn na ime nabavne vrijednosti neprodane robe i 115.098,95 kn na ime troška obrade kredita i kamate odnosno sveukupno 550.098,95 kn.

U tužbi navodi da je zbog određenih propusta Grada došlo do utjecaja na likvidnost i poslovanje društva, a kao propust koji je uzrokovao najveću štetu navodi pogrešno obavještanje zakupnika o duljini trajanja radova u Užarskoj ulici, za koju smatra odgovornim kako Grad Rijeku tako i Republiku Hrvatsku čiji su djelatnici nadležnog Ministarstva sukladno Zakonu o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara obavljali iskope, zbog čega je kompletan pješački promet u ulici bio obustavljen.

Naime, u tužbi ističe da je od strane Grada bio obaviješten da će radovi u Užarskoj ulici trajati zaključno do 22. kolovoza 2008. god., no da su radovi krajem lipnja obustavljeni, zbog pomanjkanja sredstava. Nadalje, da su početkom kolovoza 2008. god., nenajavljeno isti nastavljeni neposredno ispred prostora zakupnika i da su trajali puna četiri mjeseca pa je prostor trgovine bio gotovo potpuno nedostupan kupcima. Navodi da je dogovorio poslovnu suradnju sa tvrtkom "Lisca" a koja je suradnja uključivala kompletnu adaptaciju prostora, te je otvaranje trgovine bilo predviđeno za kraj rujna ili početak listopada 2008. god.

Nedugo iza toga izvršena je i narudžba robe. Rukovodeći se najavom radova, zakupnik je planirao 15. kolovoza 2008. god., započeti s totalnom rasprodajom kako ljetne tako i jesenje robe, a od čega je očekivani promet trebao biti najmanje 500.000,00 kuna. U nastavku navodi da je totalna rasprodaja zakonom dozvoljena samo prilikom zatvaranja, prenamjene ili adaptacije, pa mu je namjera bila da se i dio robe koje je ostala u Krešimirovoj ulici također uključi u rasprodaju kako bi se iste riješio a koja da je također ostala u prostoru krivicom Grada. Nenajavljenim pomicanjem i produžavanjem termina radova, da mu je onemogućeno rješavanje zaliha robe te je istu morao prebaciti u Krešimirovu ulicu u kojoj mu se nalazi drugi poslovni prostor a koja je u tom trenutku bila puna robe pa je kompletna roba iz Užarske ulice morala biti uskladištena.

Slijedom navedenog ističe da, osim izgubljenog prometa koji nije ostvaren totalnom rasprodajom i redovnom prodajom, gubitak bilježi i zakašnjelim otvaranjem trgovine – od dva mjeseca kada bi kako navodi promet bio veći najmanje 50 % od prošlogodišnjeg. Navedeno ga je dovelo u situaciju da nije mogao više uredno izvršavati svoje obveze prema dobavljačima od kojih mu neki nude kredite uz visoke kamate, a drugi mu nisu mogli isporučiti robu.

Valja napomenuti da je Grad Rijeka kao investitor uređenja Užarske ulice, obavijestio zakupnike poslovnih prostora u navedenoj ulici kao i zakupnika Bass d.o.o., dana 20. veljače 2008. god., o početku i završetku građevinskih radova. Prema navedenoj obavijesti radovi su trebali započeti 22. veljače 2008. god., a završiti 22. kolovoza 2008. god. Radovi su započeli prema navedenom ali kako su se odvijali u fazama izvođenje radova ispred prostora zakupnika započelo je 01. srpnja 2008. god. i završilo 31. prosinca 2008. god.

Temeljem navedenog Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 22. travnja 2008. god., odobrilo je umanjeње mjesecnog iznosa zakupnine za 50 % za prostore u zakupu za vrijeme od 01. srpnja 2008.god., pa do okončanja radova odnosno do 31. prosinca 2008. god. Rok okončanja radova produžen je iz objektivnih razloga jer se radilo o arheološkim istraživanjima koja su bila nepredvidiva u vrijeme sklapanja ugovora o građenju. Također napominjemo da je prilaz prostoru bio otežan ali omogućen temeljem čega je i donesen naprijed navedeni zaključak.

Zakupnik se zbog svega navedenog obratio u ožujku ove godine zamolbom za razmatranje predmeta vezano za naknadu štete u svezi izvođenja radova u Užarskoj ulici odnosno predlaže da se dugovanje po osnovi zakupnine za poslovne prostore koje koristi prebije s potraživanjem gubitka na zaradi. U privitku dostavlja obračun gubitka na zaradi koji je nastao u poslovanju trgovine na navedenoj adresi. U obrazloženju navodi da je gubitak na zaradi izračunat usporedbom prometa kroz mjesece u godini koja je prethodila i godini koja je pohodila godini u kojoj je nastala šteta.

Stoga gubitak na zaradi u spornom razdoblju kako zakupnik navodi iznosi 92.861,71 kn. Dugovanje na ime zakupnine poslovnih prostora na dan pisanja ovog materijala iznosi 119.308,61 kn (kolovoz 2012. god. do ožujak 2013. god.) te na ime dospjele zakonske zatezne kamate 22.995,41 kn.

Valja napomenuti da je zaključkom Gradonačelnika od 09. lipnja 2009. god., odbijen već zahtjev zakupnika za naknadu štete koju je potraživao u visini od 1.040.275,78 kn a koji se iznos odnosi na potraživanje iznosa neprodane robe u totalnoj rasprodaji i na potraživanje iznosa smanjene prodaje u prostoru Užarska 2a za vrijeme trajanja izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici, te je zaključkom Gradonačelnika od 20. ožujka 2012. god., također odbijen zahtjev zakupnika za naknadu štete koju je potraživao u visini od 550.098,95 kn, budući u zahtjevu nisu iznesene nove činjenice i okolnosti koje bi utjecale na promjenu zaključka.

Unatoč navedenom, pridodajemo da je nesporna činjenica da je promet u trgovini za vrijeme izvođenja predmetnih radova u Užarskoj ulici bio smanjen, no pad prometa u prostoru zasigurno je dobrim dijelom bio uzrokovan općenitom financijskom mogućnošću građana kao i zatvaranjem trgovine za vrijeme adaptacije radi promjene asortimana, a nikako ne sprječavanjem zakupnika da proda svoje zalihe.

Uvidom u zamolbu zakupnika razvidno je da zakupnik ne namjerava odustati od ostatka naknade štete za koju tvrdi da trpi te da ovime samo pokušava osigurati dokaze za parnični postupak koji se vodi pred nadležnim sudom. Predlaže se zamolbu odbiti te će o eventualnoj šteti odlučiti nadležni sud pred kojim se vodi postupak.

Slijedom navedenog, te obzirom da se je u vrijeme izvođenja radova Užarskom ulicom odvijao pješački promet te je prilaz prostoru bio omogućen, obzirom da je na prostoru zakupnika bila za sporno razdoblje istaknuta reklama o totalnoj rasprodaji, da je pad prometa u prostoru zasigurno dobrim dijelom uzrokovan općenitom financijskom ne mogućnošću građana kao i zatvaranjem trgovine za vrijeme adaptacije radi promjene asortimana, razvidno je da zakupnik nije bio spriječen da proda svoje zalihe. K tome je Grad Rijeka vodeći računa o mogućem padu prometa, svim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50%. Time je Grad smanjivanjem zakupnine svim zakupnicima na rečenoj lokaciji omogućio poslovanje s smanjenim troškovima te je sve zakupnike postavio u jednakopravan položaj. Stoga se zahtjevu zakupnika za naknadom gubitka na zaradi odnosno naknadi štete u visini koju potražuje (92.861,71 kn) ne može udovoljiti budući činjenice koje navodi ne predstavljaju opravdan razlog a visina iznosa štete koju potražuje je proizvoljno određena od strane samog zakupnika pa se ne može smatrati točnom.

Člankom 12. stavkom 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11) između ostalog propisano je da za vrijeme trajanja popravka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Odredbom čl. 12. stavka 2. citiranog zakona propisano je da kod izvođenja rečenih radova zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti. Člankom 12. stavkom 3. citiranog zakona propisano je da je zakupnik dužan plaćati razmjerni dio zakupnine u slučaju djelomične ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti.

Kako je naprijed navedeno, zakupniku je Grad u vrijeme trajanja radova na javnoj površini u Užarskoj ulici, uvažavajući činjenicu da se radilo o djelomičnoj ograničenosti zakupnika u obavljanju poslovne aktivnosti za vrijeme izvođenja radova u Užarskoj ulici u Rijeci, umanjio zakupninu za 50 %, time da je zakupnik bio u obvezi podmiriti Gradu preostali iznos ugovorene zakupnine za vrijeme izvođenja rečenih radova.

No kako se postavljeni zahtjev zakupnika odnosi na isplatu izmakle dobiti (gubitak na zaradi) isti nije u suglasju s odredbom čl. 12. stavka 2. citiranog zakona, stoga se ukazuje neosnovanim. Pored toga kako je navedeno u tijeku je sudski postupak u predmetu posl. broja P-325/13 a kojim će biti razriješen predmetni zahtjev.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9. ODBIJA SE zahtjev zakupnika BASS d.o.o. Rijeka, Užarska 2a, za naknadu izmakle dobiti u visini od 92.861,71 kn, za vrijeme izvođenja građevinskih radova u Užarskoj ulici budući isti nije u suglasju s odredbom članka 12. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11), a kojom je propisano da zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti za vrijeme trajanja radova na javnim površinama zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor te budući je Grad Rijeka vodeći računa o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti te o mogućem padu prometa za vrijeme izvođenja radova u Užarskoj ulici, zakupniku i svim drugim zakupnicima na predmetnoj lokaciji u vrijeme trajanja radova umanjio zakupninu za 50%.