



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/13-02/48
URBROJ: 2170/01-17-40-13-1
Rijeka, 24.10.2013.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Marić Marija
Superina Marina
Amančić Mladenka
Damjanović Edo

Voditelj-Ravnatelj:

Superina Marina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor Zvonimirova 70/b – zakupnik LOLIĆ NENAD

LOLIĆ NENAD, iz Rijeke, Pionirska 8/A (OIB:24466517715) koristi poslovni prostor na adresi Rijeke, Zvonimirova 70/B temeljem ugovora o zakupu broj 6595/02-03 od 25. svibnja 2005. godine u površini od 41 m² za obavljanje djelatnosti trgovine na malo optičkom i sličnom opremom.

Sukladno dopisu Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene od 17. rujna 2013. godine zakupnika je potrebno osloboditi od plaćanja zakupnine za period od 23. do 29. srpnja 2013. godine u iznosu od 1.039,72 kn zbog izvođenja radova na zamjeni elektroinstalacija u poslovnom prostoru. Prilikom izvršene kontrole korištenja poslovnog prostora od 23. rujna 2013. godine od strane komunalnih redara utvrđeno je da je navedeni poslovni prostor bio zatvoren u navedenom periodu.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine u iznosu od 1.039,72 kn za zakupnika LOLIĆ NENADA koji koristi poslovni prostor na adresi Zvonimirova 70/B jer je u razdoblju od 23. do 29. srpnja 2013. godine bio u nemogućnosti koristiti isti zbog izvođenja radova na zamjeni elektroinstalacija unutar poslovnog prostora.

2. Poslovni prostor Ružičeva 14/B – zakupnik SPORTSKO REKREATIVNI KLUB "ATLANTIDA"

SPORTSKO REKREATIVNI KLUB "ATLANTIDA", iz Rijeke, Corrada Ilijassicha 12, (OIB:96210812888) koristi poslovni prostor na adresi Rijeke, Ružičeva 14/B temeljem ugovora o zakupu broj 8023/02-03 od 25. travnja 2012. godine u površini od 118 m² za obavljanje članske organizacije sportske djelatnosti.

Sukladno službenoj bilješci Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene od 20. rujna 2013. godine zakupnika je potrebno osloboditi od plaćanja zakupnine za mjesec siječanj i veljaču 2013. godine u iznosu od 2.696,01 kn. Službenom bilješkom utvrđeno je da zakupnik u navedenom periodu nije mogao koristiti poslovni prostor zbog prisustva velike količine vlage uzrokovane izljevom vode sa krova te radi sanacije prostora.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA SE oslobađanje od plaćanja zakupnine u iznosu od 2.696,01 kn za zakupnika SPORTSKO REKREATIVNI KLUB "ATLANTIDA" koji koristi poslovni prostor na adresi Ružičeva 14/B jer u mjesecu siječnju i veljači 2013. godine nije bio u mogućnosti koristiti isti zbog prisustva velike količine vlage uzrokovane izljevom vode sa krova i sanacije istog.

3. Poslovni prostor TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 5 - zakupnik BOROVIINA DANKO

BOROVINA DANKO (OIB 71184157409) iz Rijeke, Trg riječke rezolucije 5, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na istoj adresi, površine 221 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7839/02-03 od 29.03.2011. god., namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restorana uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8,23 €/m² odnosno mjesečno 13.700,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 132.751,45 kn za vremensko razdoblje 06-09/2010. god., te 02-09/2011. g., dana 02.12.2011. godine otkazan mu je Ugovor o zakupu. Budući zakupnik nije u roku od 8 dana od dana primitka otkaza podmirio dugovanje niti je dobrovoljno vratio posjed prostora Gradu Rijeci, pokrenut je ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora u kojem je dana

12.03.2013. god., Općinski sud u Rijeci donio rješenje o ovrši posl. broj OVR-2364/12. Također su pokrenuti i ovršni postupci za prisilnu naplatu zakupnine.

No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa kolovozom ove godine, kao i sudske i ovršne troškove, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se povući otkaz ugovora o zakupu te obustaviti ovršni postupak koji se pri Općinskom sudu u Rijeci vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora pod posl. brojem OVR-2364/12. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Trg riječke rezolucije 5, površine 221 m², zakupniku DANKU BOROVINI iz Rijeke, Trg riječke rezolucije 5, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine te sudskih i ovršnih troškova.

3.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da putem punomoćnika ZOU V. Knežević-E. Bradamante - M. Hinić- I. Radić - B. Pavković - S. Perhat i N. Knežević, Ribarska 4, predloži Općinskom sudu u Rijeci obustavu ovršnog postupka koji se pred naslovnim sudom vodi pod poslovnim brojem OVR-2364/12.

4. Poslovni prostor na adresi u Rijeci, CIOTTINA 10/B – zakupnik SLADIS d.d.

SLADIS d.d. iz Rijeke, Osječka 39, OIB 07414713567, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 10/B – površine 64 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6333/02-03 od 07. studenog 2005.g. i Dodatka ugovora o zakupu broj 6333/A od 02. siječnja 2006.g. godine za ugostiteljsku djelatnost vrste buffet, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 6.700,00 kuna, odnosno 13,77 €/m².

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu ROSOPAS d.o.o. iz Rosopasna (općina Dobrinj), Rosopasno 10, 4 te u svom zahtjevu ističe da bi sa svojim poslovnim partnerom realizirali poslovnu suradnju u pružanju specifične ugostiteljske usluge u centru grada kojom se to društvo bavi na otoku Krku.

Uvidom u nadležni sudski registar utvrđeno je da je trgovačko društvo ROSOPAS d.o.o. registriran kao aktivna pravna osoba, za obavljanje djelatnosti koja je predmet citiranog Ugovora o zakupu od 07. studenog 2005.g. Uvidom u evidencije FINA-e utvrđeno je da žiro račun rečenog društva nije u blokadi. Također je utvrđeno da žiro račun zakupnika nije u blokadi, a uvidom u poslovne evidencije Grada utvrđeno je da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Proračunu Grada. Nadalje, ni ROSOPAS d.o.o., nema nepodmirenih dospjelih obveza prema Proračunu Grada te nije u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja nekog od poslovnih prostora Grada.

Rečeno društvo ima namjeru obavljati istu djelatnost u poslovnom prostoru kao i zakupnik (ugostiteljska djelatnost vrste buffet), čime bi se osigurao nastavak iste djelatnosti, s jedne strane, a zakupniku odnosno rečenom društvu osigurali bi se uvjeti za ekonomičnost u poslovanju, što se ogleda u prvom redu kroz smanjivanje troškova poslovanja u aktualnim nepovoljnim gospodarskim uvjetima. Odobrenjem traženog podzakupa omogućuje se rečenim gospodarskim subjektima jednostavnije poslovanje, odnosno nastavak njihove dosadašnje uspješne gospodarske aktivnosti, što istovremeno Gradu kao jedinici lokalne samouprave osigurava nastavak prihoda zakupnine i ostalih proračunskih sredstava, pa se postavljeni zahtjev ukazuje opravdanim, ali uz uvjet da trgovačko društvo ROSOPAS d.o.o. kao budući podzakupnik prostora:

sklopi Ugovor o podzakupu s zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom SLADIS d.d., pod

uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6333/02-03 od 07.11.2005. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),

da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (13,77 €/m²),

- sklopi s Gradom ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospelje obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu,
- sklopi s Gradom i zakupnikom Ugovor o asignaciji ili Ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja ugovorene podzakupnine Gradu za predmetni poslovni prostor,
- na ime osiguranja plaćanja podzakupnine dostavi Gradu šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje te jednu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kn, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 10.575,36 €, što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,601 kn) iznosi 80.383,00 kn.
- da zakonski zastupnik podzakupnika dostavi Gradu na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kuna, budući ugovorena jednogodišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 10.575,36 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.601 kn) iznosi 80.373,00 kune kojom se obvezuje kao jamac platac Gradu isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

Obzirom na činjenicu da je člankom 10. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, predlaže se donošenje zaključka kako slijedi:

ZAKLJUČAK

4.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu SLADIS d.d. iz Rijeke, Osječka 39, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Ciottina 10/B – površine 64 m²

trgovačkom društvu ROSOPAS d.o.o. iz Rosopasna (općina Dobrinj), Rosopasno 10, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti vrste buffet, sukladno članku 10. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) počevši od 01. studenog 2013. godine, budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

4.2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo ROSOPAS d.o.o. iz Rosopasna, Rosopasno 10:

- sklopi Ugovor o podzakupu sa zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom SLADIS d.d. iz Rijeke, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6333/02-03 od 07. studenog 2005. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),
- da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (13,77 €/m²),
- sklopi s Gradom ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospelje obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu,
- sklopi s Gradom i zakupnikom Ugovor o asignaciji ili Ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja ugovorene podzakupnine Gradu za predmetni poslovni prostor,
- na ime osiguranja plaćanja podzakupnine dostavi Gradu šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje te jednu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kn, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 10.575,36 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,601 kn) iznosi 80.383,00 kn.
- da zakonski zastupnik podzakupnika dostavi Gradu na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kuna, budući ugovorena jednogodišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 10.575,36 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.601 kn) iznosi 80.373,00 kune kojom se obvezuje kao jamac platac Gradu isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

4.3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da radi realizacije točke 4.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6333/B i Ugovor o jamstvu.

4.4. Zadužuju se trgovačko društvo ROSOPAS d.o.o. iz Rosopasna, Rosopasno 10, te trgovačko društvo SLADIS d.d. iz Rijeke, Osječka 39, da radi realizacije točke 1.1. ovog zaključka, Odjelu gradske uprave gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne namjene dostave Ugovor o podzakupu, Ugovor o asignaciji ili Ugovor o cesiji, te sredstva osiguranja plaćanja navedena u točki 4.2. alineji 4. i 5. ovog zaključka, sve najkasnije u roku od osam dana od primitka ovog zaključka.

5. Poslovni prostor Žabica 4 – DRUŠTVO UZGAJATELJA MALIH ŽIVOTINJA "KUMPANIJA"

Društvo uzgajatelja malih životinja "KUMPANIJA" iz Rijeke, OIB: 56577575582, Pulac 33/1 podnijelo je zahtjev za privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 03. do 10. prosinca 2013.g., radi organizacije i održavanja tradicionalne Međužupanijske izložbe malih životinja, rasnih golubova, ukrasne peradi i kunića.

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

ZAKLJUČKA

5. Odobrava se Društvu uzgajatelja malih životinja "KUMPANIJA" iz Rijeke, Pulac 33/1 privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Žabica 4 (skladište 31 – prostor br. 9) – površine 448 m² (ex skladište HŽ-a), bez naknade od 03. do 10. prosinca 2012.g. radi održavanja organizacije Međužupanijske izložbe malih životinja, rasnih golubova, ukrasne peradi i kunića, obzirom da zahtjev smatramo opravdanim.

