



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/14-02/1
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka, 20.01.2014.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Iva Udović Mladenić
Marina Superina

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor Kaciol 4 – zakupnik Hrvatski ferijalni i hostelski savez

Hrvatski ferijalni i hostelski savez (HFHS) zakupnik je poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinju. 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 ugovorenom 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. Zaključcima Gradonačelnika od 28. veljače 2012. godine i 29. siječnja 2013. godine zakupniku je odobrena izmjena ugovorene obveze plaćanja zakupnine za 2012. i 2013. godinu na način da se ista ne naplaćuje od 01. siječnja do 30. travnja i 01. studenog do 31. prosinca iz razloga što su temeljem Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima od 10. lipnja 2008. godine, razvrstani kao sezonski ugostiteljski objekt koji posluje isključivo od 01. svibnja do 31. listopada te kao pomoć zakupniku u održavanju rada hostela.

Dana 06. prosinca 2013. godine zakupnik se ponovno obratio zahtjevom da mu se i u 2014. godini odobri izmjena ugovorene obveze plaćanja zakupnine za identično razdoblje kao i u 2012. i 2013. godini budući smatra da će najavljeno povećanje poreza dodatno opteretiti poslovanje Omladinskog hostela.

Budući je zakupniku istovjetan zahtjev odobren i prethodne dvije godine te uzimajući u obzir činjenicu da se gospodarska situacija nije poboljšala u odnosu na prethodno razdoblje predlaže se da se udovolji zahtjevu zakupnika na način da se istom ne fakturira ugovorena zakupnina od 01. siječnja do 30. travnja 2014. godine i od 01. studenog do 31. prosinca 2014. godine, kako bi se pomoglo zakupniku da održi poslovanje hostela u predmetnom objektu.

U slučaju prihvaćanja ovog zaključka Grad će u 2014. godini biti uskraćen za prihod od 5.179,20 € odnosno za oko 39.390 kn.

Valja napomenuti da zakupnik za predmetni prostor trenutno duguje zakupninu u visini od 26.141,15 kn (05,06,08 i 10/2013.g.). Za dospjeli dug zaključno do 30.09.2013. godine, zakupnik je još sredinom listopada 2013. godine primio opomenu zbog neplaćanja zakupnine nakon čega je dio dugovanja podmirio (07 i 09/2013.g.) čime je izbjegao uvjete za otkaz Ugovora o zakupu te se istovremeno obratio Gradu pismenim putem kako je u završnoj fazi ishodovanja kredita nakon čega namjerava platiti dug u cijelosti. Obzirom na činjenicu da zakupnik do konca protekle godine isto nije učinio, početkom siječnja ove godine upućena mu je nova opomena, pa očekujemo da će po primitku opomene spomenuto dugovanje biti podmireno.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. PRIHVATA SE ZAHTJEV Hrvatskog ferijalnog i hostelskog saveza, zakupnika poslovnog prostora na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinju i ODOBRAVA IZMJENA ugovorne obveze plaćanja zakupnine za cijelu godinu na način da se ista ne naplaćuje od 01. siječnja do 30. travnja 2014. godine i 01. studenog do 31. prosinca 2014. godine, iz opravdanog razloga (pomoć zakupniku da održi poslovanje Hostela u predmetnom objektu).

1.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da sukladno točki 1.1. ovog Zaključka, izradi Dodatak ugovora o zakupu.

2. Poslovni prostor Zagrebačka 4 – Odjel gradske uprave za sport i tehničku kulturu

Sukladno Zaključku Gradonačelnika od 05. svibnja 2009. godine KLASA 022-05/09-01/33-150, URBROJ:2170/01-10-30-09-67, Odjelu gradske uprave za sport i tehničku kulturu odobreno je privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Zagrebačka 4, površine 84 m², a za potrebe Zajednice tehničke kulture, uz naknadu od 1,00 €/m² mjesečno, počevši od 15. svibnja 2009. godine do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva, a najduže do 15. svibnja 2014. godine. Budući je temeljem članka 3. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13) utvrđeno da se za poslovne prostore koje koriste tijela Grada za obavljanje svoje djelatnosti zakupnina ne obračunava, predlaže se da se s 01.01.2014. godine prestane s fakturiranjem zakupnine za predmetni prostor te da spomenuti Zaključak od 05. svibnja 2009. godine s danom 01.01.2014. godine prestaje važiti.

Valja pritom napomenuti da se radi o prostoru koji je bio uknjižen kao društveno vlasništvo bez titulara korištenja pa se stoga Republika Hrvatska uknjižila vlasnicom istog. Također valja napomenuti da Grad odnosno njegovi pravni prednici prostorom upravljaju od studenoga 1962. godine, odnosno više od 50 godina. Isti je u imovini Grada, nakon što ga je Grad preuzeo od bivše Općine Rijeka te njenih pravnih prednika temeljem odredbe članka 67. i 87. bivšeg Zakona o lokalnoj upravi i samoupravi («Narodne novine» broj 90/92, 94/93 i 117/93) te Sporazuma kojeg je dana 16.11.1993. godine, sklopio s ostalim gradovima i općinama nastalim iz bivše općine Rijeka, kao društveno političke zajednice koja je jedina bila ovlaštena raspolagati, upravljati i koristiti nekretnine u društvenom vlasništvu u cijelosti, sve nakon što je društveno vlasništvo ukinuto temeljem odredbe članka 48. Ustava Republike Hrvatske te članka 3. Zakona o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima («Narodne novine» broj 53/91). Za navedeni poslovni prostor nije doneseno rješenje o utvrđivanju prava vlasništva Republike Hrvatske temeljem članka 77. Zakona o naknadi, pa ocjenjujemo da će postupak duže trajati. Stoga predlažemo da se prostor da na korištenje Odjelu za sport i tehničku kulturu zaključno do pravomoćnosti rješenja nadležnog upravnog tijela o utvrđivanju vlasništva, a najduže na rok od 10 godina.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Odobrava se Odjelu gradske uprave za sport i tehničku kulturu privremeno korištenje poslovnog prostora na adresi Zagrebačka 4, površine 84 m², sukladno članku 3. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13) bez naknade, počevši od 01.01.2014. godine zaključno do pravomoćnosti rješenja nadležnog upravnog tijela o utvrđivanju vlasništva, a najduže na rok od 10 godina.

2.2. Danom donošenja ovog Zaključka prestaje važiti Zaključak Gradonačelnika od 05. svibnja 2009. godine KLASA 022-05/09-01/33-150, URBROJ:2170/01-10-30-09-67.

