



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

**Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/14-02/22
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka, 24.04.2014.g.**

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILA:
Amančić Mladenka**

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor Zametska 54 - zakupnik TRGOAUTO VII d.o.o.

1. TRGOAUTO VII d.o.o. (OIB 46624703930) iz Rijeke, Zametska 54, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na istoj adresi, površine 171 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7211/02-03 od 28.05.2008. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovine auta te servisiranje vozila uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 3,37 €/m², odnosno mjesečno 4.400,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 11.636,55 kn za vremensko razdoblje 03-06/2010. god., dana 09.07.2010. 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, pokrenuti su ovršni postupci radi naplate zakupnine te radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora. U ovršnom postupku radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora dana 27.03.2014. god., Općinski sud u Rijeci donio je zaključak posl. broj OVR-15/11 kojim je zakazano provođenje ovrhe iseljenjem ovršenika i ispražnjenjem od svih njegovih stvari iz poslovnog prostora za dan 24.04.2014. god. No obzirom na činjenicu da je zakupnik u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine zaključno sa travnjem ove godine, kao i pripadajuću kamatu i troškove ovrhe, čime su otklonjeni otkazni razlozi, predlaže se povući otkaz ugovora o zakupu te obustaviti ovršni postupak koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora (OVR-15/11). Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

- 1.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Zametska 54, površine 171 m², zakupniku TRGOAUTO VII d.o.o. iz Rijeke, Zametska 54, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine, troškova ovrhe i pripadajuće kamate zaključno sa travnjem ove godine.**
- 1.2. 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-15/11.**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/14-02/24
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka, 25.04.2014.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:

Marina Superina
Udović Mladenić Iva
Edo damjanović
Amančić Mladenka

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor Slaviše Vajnera Čiče 5A, zakupnik: Večerina Ljerka

Večerina Ljerka iz Rijeke, Gustava Krkleca 14, (OIB:38099989558) koristi poslovni prostor u vlasništvu Grada Rijeke, na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5A, ukupne površine 69 m², temeljem ugovora o zakupu broj 6569/02-30 od 19. ožujka 2007. godine za obavljanje djelatnosti trgovine drogerijske robe i kućnih potrepština uz mjesečnu zakupninu od 6.127,38 + PDV 25%.

U predmetnom prostoru su dana 11. veljače ove godine od strane upravitelja zgrade "Megakop" d.o.o. iz Rijeke započeli radovi na sanaciji sustava temeljne kanalizacije. Naime, obzirom na činjenicu da je u stanu koji se nalazi ispod razine predmetnog prostora došlo do izlivanja fekalija, najprije se pristupilo radovima na odštopavanju kanalizacije u predmetnom poslovnom prostoru. Međutim, prilikom izvođenja radova utvrđeno je da je u prostoru ipak došlo do urušavanja temeljne kanalizacije te da istu treba sanirati. Radovi na sanaciji izvodili su se cijelom dužinom prostora slijedom čega zakupnik nije mogao u prostoru obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju od 11.02.2014. do 21.02.2014. godine, odnosno 11 kalendarskih dana slijedom čega zakupnika treba osloboditi plaćanja zakupnine.

U konkretnom slučaju radi se o ukupnom iznosu od 3.008,98 kn (2.407,19 kn + PDV 25%).

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1. ODOBRAVA SE Večerina Ljerki iz Rijeke, Gustava Krkleca 14, oslobađanje od plaćanja zakupnine (3.008,98 kn) za razdoblje od 11.02.2014.god. zaključno do 21.02.2014.god. (11 kalendarskih dana), za poslovni prostor na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5A, pov. 69 m², budući je u navedenom razdoblju bilo u potpunosti onemogućeno obavljanje ugovorene djelatnosti zbog izvođenja radova na sanaciji temeljne kanalizacije kroz dužinu cijelog prostora.

2. Poslovni prostor Šime Ljubića 8A, zakupnik: C.E.M.A.T. d.o.o. (podzakupnik: CHITARRA d.o.o.)

Zakupnik C.E.M.A.T. d.o.o. iz Rijeke, Drenovski put 34, (OIB: 34934037328) koristi poslovni prostor u vlasništvu Grada Rijeke, na adresi Šime Ljubića 8A, ukupne površine 77 m², za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – priprema i usluživanje hrane (buffet) uz mjesečnu naknadu od 5.122,46 + PDV 25%.

U predmetnom poslovnom prostoru došlo je do začepljenja kanalizacije te izlivanja fekalija u visini od nekoliko centimetara, a nakon čega je bilo potrebno nekoliko dana da se prostor dezinficira i osuše zidovi kako bi se isti vratio u prvobitno stanje.

Očevidom na licu mjesta od strane Direkcije za gradnju i održavanje objekata, javne, poslovne i stambene namjene utvrđeno je da zakupnik nije mogao u prostoru obavljati ugovorenu djelatnost u razdoblju od 23.02.2014. godine do 28.02.2014. godine, odnosno 6 kalendarskih dana, a za koje razdoblje zakupnika treba osloboditi plaćanja zakupnine.

U konkretnom slučaju radi se o ukupnom iznosu od 1.372,09 kn (1.097,67 kn + PDV 25%).

Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

2. ODOBRAVA SE zakupniku C.E.M.A.T. d.o.o. iz Rijeke, Drenovski put 34, oslobađanje od plaćanja zakupnine (1.372,09 kn) za poslovni prostor na adresi Šime Ljubića 8A (pov. 77 m²), za razdoblje od 23.02.2014. god. zaključno do 28.02.2014. god. (6 kalendarskih dana), budući je u navedenom razdoblju bilo u potpunosti onemogućeno obavljanje ugovorene djelatnosti u prostoru zbog začepljenja kanalizacije te izlivanja fekalija u prostor.

3. Poslovni prostor TRPIMIROVA 2 - zakupnik UDRUGA „UKUS“

UDRUGA „UKUS“ (OIB 32490296304) iz Rijeke, Šetalište Joakima Rakovca 31, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Trpimirova 2, površine 23 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7685/02-03 od 24.03.2010. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti članske organizacije uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,75 €/m² odnosno mjesečno 600,00 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 2.384,39 kn za vremensko razdoblje 03,05,07-09/2013. god., dana 05.12.2013. 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 povući otkaz ugovora o zakupu. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Trpimirova 2, površine 23 m², zakupniku UDRUZI „UKUS“ iz Rijeke, Šetalište Joakima Rakovca 31, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate.

4. Poslovni prostor na adresi u Rijeci, Gnambova 2 – zakupnik REINA d.o.o.

REINA d.o.o. iz Kastva, Donji Turki 5/5, OIB 9814843326, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Gnambova 2 – površine 10 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6793/02-03 od 03. ožujka 2008.g., Dodataka ugovora o zakupu broj 6793/A od 22. travnja 2008.g., Dodatka broj 6793/B od 05. ožujka 2012.g. i Dodatka broj 6793/C od 12. ožujka 2014.g. za djelatnost otkup srebra i zlata uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 1.325,00 kuna, odnosno 17,32 €/m².

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu VALENTIN TRGOVINA d.o.o. iz Rijeke, Korzo 35 te u svom zahtjevu ističe da bi sa svojim poslovnim partnerom realizirali poslovnu suradnju u pružanju bolje trgovačke ponude u centru grada.

Uvidom u nadležni sudski registar utvrđeno je da je trgovačko društvo VALENTIN TRGOVINA d.o.o. registriran kao aktivna pravna osoba, za obavljanje djelatnosti koja je predmet citiranog Ugovora o zakupu od 03. ožujka 2008.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 VALENTIN TRGOVINA 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 trgovačku djelatnost u poslovnom prostoru i to trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra 47.11) koju je djelatnost, odnosno promjenu asortimana utvrdilo Povjerenstvo za poslovni prostor, a odobrio Gradonačelnik zaključkom od 17. travnja 2014. god. KLASA:023-01/14-04/34-24, URBROJ:2170/01-15-00-14-31, čime bi se osigurao nastavak trgovačke 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 VALENTIN TRGOVINA d.o.o. kao budući podzakupnik prostora:

sklopi Ugovor o podzakupu s zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom REINA d.o.o., pod uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6793/02-03 od 03. ožujka 2008. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),

da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (17,32 €/m²),

sklopi s Gradom ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele 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 bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 50.000,00 kn, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 2.078,40 €, što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,659 kn) iznosi 15.918,00 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 50.000,00 kuna, budući ugovorena jednogodišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 2.078,40 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.659 kn) iznosi 15.918,00 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 REINA d.o.o. iz Kastva, Donji Turki 5/5, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Gnambova 2 – površine 10 m² trgovačkom društvu VALENTIN TRGOVINA d.o.o. iz Rijeke, za obavljanje trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra 47.11), sukladno članku 10. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) počevši od 01. svibnja 2014. godine, budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

4.2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo VALENTIN TRGOVINA d.o.o. iz Rijeke, Korzo 35:

sklopi Ugovor o podzakupu sa zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom REINA d.o.o. iz Kastva pod uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6793/02-03 od 03. ožujka 2008. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),

da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (17,32 €/m²),

sklopi s Gradom ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele 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 bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 50.000,00 kuna, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 2.078,40 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,659 kn) iznosi 15.918,00 kn.

da zakonski zastupnik podzakupnika osobno dostavi Gradu na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine iz ugovora o zakupu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 50.000,00 kuna, budući ugovorena jednogodišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 2.078,40 € što u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.659 kn) iznosi 15.918,00 kuna 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 6793/D i Ugovor o jamstvu.

4.4. Trgovačko društvo VALENTIN TRGOVINA d.o.o. te trgovačko društvo REINA d.o.o. iz Kastva, Donji Turki 5/5 dužni su radi realizacije točke 4.1. ovog zaključka, Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne namjene dostaviti Ugovor o podzakupu, Ugovor o asignaciji ili Ugovor o cesiji, te sredstva osiguranja plaćanja navedena u točki 4.2. alineji 5 i 6 ovog zaključka, sve najkasnije u roku od osam dana od primitka ovog zaključka.

5. Poslovni prostor na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13 – zakupnik RT RUHO d.o.o.

RT RUHO d.o.o. iz Rijeke, Šet. XIII divizije 107, OIB 41112806556, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Jelačićev trg 13 – površine 37 m², koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6772/02-03 od 20. veljače 2008.g., Dodataka ugovora o zakupu broj 6772/A od 17. prosinca 2010.g., Dodatka broj 6772/B od 23. ožujka 2012.g. i Dodatka broj 6772/C od 19. srpnja 2012.g. za djelatnost trgovina na malo novina i duhanskih proizvoda, parfumerijskih i drogerijskih proizvoda, bonova za mobilnu telefoniju, bezalkoholnih pića, bombona i žvakaćih guma uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 4.910,00 kuna, odnosno 17,32 €/m².

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu SMOKING d.o.o. iz Zagreba, Rabusova 13 budući se sada nalazi u vrlo teškoj situaciji sa radom i poslovanjem tvrtke, a prisutni su i zdravstveni problemi i nisu u mogućnosti da sami odrađuju posao te smatraju da bi bilo najbolje ići u poslovno tehničku suradnju sa tvrtkom koja bi im mogla premostiti period vremena dok se situacija ne promijeni. U svom zahtjevu ističu da bi sa svojim poslovnim partnerom s kojim su dana 26. ožujka ove godine potpisali Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji i koji je zastupnik BAT-a (British American Tobacco) pružili ekskluzivnu trgovačku ponudu u samom užem centru grada.

Uvidom u nadležni sudski registar utvrđeno je da je trgovačko društvo SMOKING d.o.o. registriran kao aktivna pravna osoba, za obavljanje djelatnosti koja je predmet citiranog Ugovora o zakupu od 20. veljače 2008.g. Uvidom u evidencije FINA-e utvrđeno je da žiro račun rečenog društva nije u blokadi kao ni žiro račun zakupnika, a uvidom u poslovne evidencije Grada utvrđeno je da zakupnik i eventualni podzakupnik nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema Proračunu Grada te nisu u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja nekog od poslovnih prostora Grada.

Napominjemo da je uvidom na licu mjesta utvrđeno da je trgovačko društvo Smoking d.o.o. već počelo obavljati trgovačku djelatnost u poslovnom prostoru čime se osigurava nastavak trgovačke djelatnosti s jedne strane, a zakupniku bi se osigurali uvjeti za ekonomičnost u poslovanju i izlasku iz krize, 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 SMOKING d.o.o. kao budući podzakupnik poslovnog prostora:

sklopi Ugovor o podzakupu s zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom RT RUHO d.o.o., pod uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6772/02-03 od 20. veljače 2008. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),

da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (17,32 €/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 bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kn, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 7.690,00 €, što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,650 kn) iznosi 58.829,00 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 7.690,00 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.650 kn) iznosi 58.829,00 kune kojom se obvezuje kao jamac platac Gradu isplatiti dospelju 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

5.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu RT RUHO d.o.o. iz Rijeke, Šet. XIII divizije 107, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13 – površine 37 m² trgovačkom društvu SMOKING d.o.o. iz Zagreba, Rabusova 13, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo novina i duhanskih proizvoda, parfumerijskih i drogerijskih proizvoda, bonova za mobilnu telefoniju, bezalkoholnih pića, bombona i žvakaćih guma, sukladno članku 10. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) počevši od 01. svibnja 2014. godine, budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

5.2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo SMOKING d.o.o. iz Zagreba, Rabusova 13:

sklopi Ugovor o podzakupu sa zakupnikom prostora, odnosno trgovačkim društvom RT RUHO d.o.o. iz Rijeke pod uvjetima iz Ugovora o zakupu broj 6772/02-03 od 20. veljače 2008. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu),

da jedinična mjesečna cijena podzakupnine bude jednaka jediničnoj cijeni zakupnine iz citiranog ugovora o zakupu (17,32 €/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 bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku i to na iznos do 100.000,00 kuna, budući ugovorena godišnja zakupnina predmetnog prostora iznosi 7.690,00 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7,650 kn) iznosi 58.829,00 kn.

da zakonski zastupnik podzakupnika osobno 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 7.690,00 € što u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan pisanja ovog materijala (1 € = 7.650 kn) iznosi 58.829,00 kuna kojom se obvezuje kao jamac platac Gradu isplatiti dospelju nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu.

5.3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da radi realizacije točke 5.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6772/D i Ugovor o jamstvu.

5.4. Trgovačko društvo SMOKING d.o.o. te trgovačko društvo RT RUHO d.o.o. iz Rijeke, dužni su radi realizacije točke 5.1. ovog zaključka, Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne namjene dostaviti Ugovor o podzakupu, Ugovor o asignaciji ili Ugovor o cesiji, te sredstva osiguranja plaćanja navedena u točki 5.2. alineji 5 i 6 ovog zaključka, sve najkasnije u roku od osam dana od primitka ovog zaključka.

6. Poslovni prostor Korzo 33/B – zakupnik Gros d.o.o. – podzakupnik PIK d.d. Rijeka

Prehrambeno industrijski kombinat d.d. iz Rijeke, Krešimirova 26 (OIB: 40174736344) obratio se zahtjevom za umanjenje mjesečnog iznosa zakupnine za 50% za poslovni prostor na adresi Korzo 33b koji koristi u svojstvu podzakupnika od 01. svibnja 2013. godine (zakupnik: Gros d.o.o. – OIB: 04569159687).

Ugovorena zakupnina za predmetni prostor iznosi 3.611,52 € odnosno 27.650 kn (bez PDV-a).

U svom zahtjevu navode kako je 16. rujna 2013. godine na zgradu u kojoj se predmetni prostor nalazi, postavljena skela zbog izvođenja radova na sanaciji fasade, a što je uzrokovalo značajan pad prometa u prostoru.

Naime, iz zahtjeva te iz dostavljene dokumentacije proizlazi da je prije postavljanja skele, tj. u razdoblju svibanj-kolovoz 2013.g., mjesečni promet u prosjeku iznosio 117.154,73 kn, nakon čega isti ima tendenciju pada pa tako u rujnu iznosi 63.956,89 kn, u listopadu 65.013,73 kn, u studenom 51.870,65 kn te u prosincu 55.590,28 kn, odnosno prosječno mjesečno 59.107,89 kn (oko 50% manje).

Činjenica je da su sredinom rujna 2013. godine započeli radovi na sanaciji pročelja predmetne stambeno-poslovne zgrade na lokaciji Trg Republike Hrvatske 2 - Korzo 30 - Adamićeva 26. Ugovoreni radovi obuhvaćali su kompletnu sanaciju fasade, odnosno otucanje dotrajale žbuke, žbukanje, bojanje pročelja i uređenje stolarije pročelja u skladu s konzervatorskim zahtjevima. Izvođač radova bila je tvrtka Teh gradnja d.o.o., Stonska 21, Zagreb. Napominjemo da su radovi okončani te da je skela uklonjena početkom mjeseca travnja 2014. godine.

Iako ne možemo reći da je skela ometala obavljanje ugovorene djelatnosti budući je ulaz u prostor bio slobodan i u prostoru se obavljala djelatnost, činjenica je da su u vrijeme obavljanja radova sa zgrade bili uklonjeni svi reklamni natpisi, a što je očito i uzrokovalo pad prometa u prostoru.

Slijedom navedenog, predlažemo da se udovolji zahtjevu podzakupnika te da mu se za razdoblje 15.09.2013.-31.12.2013. godine odobri umanjenje zakupnine od 50% u ukupnom iznosu od 48.079,27 kn. Obzirom da je zakupnina za navedeno razdoblje podmirena u cijelosti još protekle godine, predlažemo da se navedenim odobrenim iznosom zatvori buduća zakupnina za predmetni prostor do isplate (cca 1,5 mjesec).

Ujedno valja napomenuti da će navedeni iznos, budući se radi o prihodu uplaćenom u protekloj godini, sada teretiti proračunska sredstva 2014. godine (pozicija 1459 – Ostali nespomenuti financijski rashodi, mjesto troška 174.000), a sve sukladno članku 23. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Rijeke za 2014. godinu. Kako na toj poziciji proračuna za cijelu 2014. godinu postoji planiran ukupni iznos od 80.000 kn, prvim rebalansom proračuna biti će potrebno povećati planirana sredstva za ovu namjenu.

Slijedom svega naprijed iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. ODOBRAVA SE podzakupniku Prehrambeno - industrijskom kombinatu d.d. iz Rijeke, Krešimirova 26, umanjenje mjesečnog iznosa zakupnine za poslovni prostor na adresi Korzo 33b za 50%, za razdoblje 15.09.-31.12.2013. godine (u ukupnom iznosu 48.079,27 kn) zbog pada prometa u prostoru u vrijeme izvođenja građevinskih radova na obnovi pročelja zgrade u kojoj se isti nalazi.

6.2 .Iznos iz točke 6.1. ovog Zaključka teretiti će Proračun 2014. godinu, pozicija 1459 – Ostali nespomenuti financijski rashodi, mjesto troška 174.000.

6.3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom u prvom rebalansu Proračuna za 2014. god. poveća planirana sredstva za ovu namjenu.

7. Poslovni prostor Fiorella la Guardie 7A

Guerino Pugliari iz Lovrana, 26. divizije 9A, (OIB:04145474629) zakupnik poslovnog prostora u Rijeci na adresi Fiorella la Guardie 7A (pov. 97 m²), obratio se zahtjevom za umanjeње zakupnine za predmetni prostor zbog nemogućnosti korištenja jedne prostorije pov. 19,70 m² u sklopu predmetnog poslovnog prostora. Naime, u svom zahtjevu isti navodi kako u spornom dijelu prostora raste stablo, što je uzrokovalo puknuće zida i curenje krova, slijedom čega navedena prostorija nije bila u funkciji godinu dana.

Očevidom na licu mjesta utvrđeno je da se radi o većem stablu koje je prilikom rasta izbacilo zid iz ležišta, a u samom podnožju uz panj djelomično ga i razorilo. Zid je priručnom gradnjom od kamena u betonu srednje kvalitete te obložen pločama od poro betona, a zbog nastalih oštećenja prostor se ne može koristiti za ugovorenu djelatnost. Radi eventualnog uklanjanja stabla izvršen je i očevid od nadležne službe unutar Direkcije zajedničke komunalne djelatnosti prilikom čega je utvrđeno da se stablo nalazi na samoj međi te da je za uklanjanje istog potrebna suglasnost svih suvlasnika zgrade time da bi za uklanjanje istog bila neophodna pomoć alpinista.

Prilikom očevida u poslovnom prostoru, zakupnik je izrazio želju pretvaranja navedene prostorije u terasu na način da bi sa iste uklonio krov. Naveo je da bi isto izveo o vlastitom trošku te preuzeo trošak sanacije zida. U tom slučaju dobio bi se otvoreni prostor pa navedeno stablo ne bi bilo potrebno uklanjati, no za isto je također potrebno ishoditi suglasnost svih suvlasnika zgrade Fiorella la Guardie 7.

Zahtjev zakupnika smatra se opravdanim te se stoga predlaže da mu se odobri oslobađanje od plaćanja zakupnine za pov. 19,70 m² u razdoblju od 01. ožujka 2013. godine do 28. veljače 2014. godine u ukupnom iznosu od 27.082,63 kn. Kako je zakupnik predmetnu prostoriju početkom ožujka 2014. godine počeo koristiti kao skladište, predlaže se da mu se od 01. ožujka 2014. godine umanjuje zakupnina za predmetnu prostoriju za 50% do konačne sanacije zida, a najkasnije do 31. kolovoza 2014. godine. Za razdoblje od 01.03.2014.g. nadalje mjesečno umanjeње bi iznosilo oko 1.365,81 kn (ovisno o tečaju HNB-a na dan fakturiranja).

Napominjemo da je zakupnik podmirio u cijelosti zakupninu za razdoblje do 31. ožujka 2014., dok zakupnina za mjesec travanj nije podmirena do dana pisanja ovog materijala.

Slijedom navedenog predlažemo da se iznosom u visini od 28.448,44 kn podmiri dugovanje zakupnine za mjesec travanj 2014. g. odnosno buduća zakupnina za predmetni prostor do isplate odobrenog iznosa.

Obzirom na činjenicu da je naprijed navedeni iznos djelomično naplaćen u protekloj godini, iznos u visini od 12.967,46 kn sada će teretiti proračunska sredstva 2014. godine (pozicija 1457 – Ostali nespomenuti rashodi poslovanja, mjesto troška 174.000), a sve sukladno članku 23. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Rijeke za 2014. godinu.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. Odobrava se PUGLIARI GUERINU iz Lovrana, 26. divizije 9A, zakupniku poslovnog prostora na adresi Fiorella la Guardie 7A, oslobađanje od plaćanja zakupnine za razdoblje od 01. ožujka 2013. godine do 28. veljače 2014. godine za dio poslovnog prostora pov. 19,70 m², u ukupnom iznosu od 27.082,63 kn, iz razloga što u tom dijelu prostora raste stablo koje je uzrokovalo puknuće zida i curenje krova, slijedom čega navedena prostorija nije bila u funkciji godinu dana.

7.2. Odobrava se zakupniku iz točke 7.1. ovog zaključka umanjeње zakupnine od 50% za dio poslovnog prostora pov. 19,70 m², počevši od 01. ožujka 2014. godine do konačne sanacije zida, a najkasnije do 31. kolovoza 2014. godine, budući je zakupnik navedeni dio prostora stavio u funkciju skladišta.

7.3. Odobrenim iznosima iz točke 7.1. i 7.2. ovog zaključka zatvoriti će se dug zakupnine za mjesec travanj 2014. godine odnosno buduća zakupnina za predmetni prostor do isplate odobrenog iznosa.

7.4. Dio iznosa iz točke 7.1. ovog zaključka u visini od 12.967,46 kn koji je zakupnik uplatio u protekloj godini, sukladno članku 23. Odluke o izvršavanju Proračuna Grada Rijeke za 2014. godinu, teretiti će proračunska sredstva 2014. godine; pozicija 1457 – Ostali nespomenuti rashodi poslovanja, mjesto troška 174.000.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
Direkcija za pravne i imovinske poslove
KLASA: 372-01/14-02/23
URBROJ: 2170/01-17-40-14-1
Rijeka, 25.04.2014.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

VODITELJI:

Marina Superina
Ermina Brdar

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. Poslovni prostor Slaviše Vajnera Čiče 4/II

Sadašnji poslovni prostor, a prije toga stan, na adresi Slaviše Vajnera Čiče 4, II kat, u vlasništvu je Grada Rijeke i u naravi predstavlja dio zgrade izgrađene na k.č.br. 1067, upisane u zk.ul. 3749 k.o. Rijeke.

Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke od 14. listopada 2008. god., odobreno je isknjiženje predmetne nekretnine (tada stana) s knjigovodstvenim vrijednostima iz poslovnih knjiga Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovni i uknjiženje iste u poslovne knjige Direkcije poslovni objekti, sa danom 15. listopada 2008. god., поближе označene kao stan broj 6, inventurnog broja 150300038746 u Rijeci na adresi Slaviše Vajnera Čiče 4, na II katu, površine 123,28 m².

Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene u posjedu je spomenutog poslovnog prostora (ex stana) koji u naravi predstavlja stan broj 6 u Rijeci, na adresi Slaviše Vajnera Čiče 4, II, koji se sastoji od : četiri sobe, kuhinje, izbe, kupaonice bez WC-a, nužnika, hodnika i dva balkona te drvarnice ukupne površine 123,28 m². Direkcija poslovni objekti za predmetni prostor pokrenula je postupak prenamjene iz stambenog prostora u poslovni prostor za obavljanje uredske ili tihe uslužne djelatnosti. Prostor je bio izložen prodaji u nekoliko navrata no za isti nije bilo iskazanog interesa. Valja napomenuti da prostor nije bio duže vrijeme u funkciji, u vrlo je lošem stanju, neodržavan te je za stavljanje prostora u funkcionalno stanje potrebno uložiti znatna sredstva.

Zbog navedenog problema Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene ponudila je Direkciji za upravljanje objektima stambene namjene da navedeni prostor ponovno preuzme i prenamijeni u stan, što je i prihvaćeno. Slijedom navedenog, a temeljem iskazane potrebe, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1. Odobrava se isknjiženje poslovnog prostora iz poslovnih knjiga Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene po knjigovodstvenoj vrijednosti i uknjiženje istog u poslovne knjige Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene, sa danom 01. svibnja 2014. godine kako slijedi:

Poslovni prostor inventurnog broja 150300038746 u Rijeci na adrei Slaviše Vajnera Čiče 4/II, površine 123,28 m²

- nabavna vrijednost u iznosu od	616.343,00 kn
- ispravak vrijednosti u iznosu od	616.343,00 kn
- Sadašnja vrijednost	0,00 kn

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za financije da u poslovnim knjigama provede odgovarajuća knjiženja temeljem ovog zaključka.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom – Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da poslovni prostor iz točke 1. ovog zaključka preda na upravljanje Direkciji za upravljanje objektima stambene namjene, radi prenamjene istog u stambeni prostor.