



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/12-02/15  
URBROJ: 2170/01-02-30-12-1  
Rijeka, 27.02.2012. g.

MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Marina Superina  
Damjanović Edo  
Iva Udović Mladenić  
Aleksandra Jurić Židanik

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Konačnim Zaključkom Gradonačelnika od 21. veljače 2012. godine, KLASA: 023-01/12-04/13-68 URBORJ: 2170/01-15-00-12-35 nije prihvaćen prigovor tvrtke Amber restorani d.o.o. iz Matulja, Put Pubovo 13, uložen na Zaključak Gradonačelnika od 08. rujna 2012. godine, te je naloženo posjedniku prostora da posjed preda Gradu Rijeci kako se ne bi stvarali dodatni sudski troškovi i prostor bio van funkcije za vrijeme trajanja sudskog postupka prisilne predaje istog.

Po saznanju posjednika prostora o odbijanju prigovora isti je dana 24. veljače 2012. godine, dostavio dodatni prijedlog rješenja mirnog spora.

U prijedlogu tvrtka Amber restorani d.o.o., traži da se potraživanje Grada s osnova plaćanja zakupnine u periodu od studenog 2011. (dio) do veljače 2012. godine (162.484,88 kn, dospjele kamate na dug zakupnine na dan 24. veljače 2012. godine (3.522,36 kn), te nepodmirenog iznosa iz bjanko zadužnice (125.650,75 kn), što sveukupno iznosi 291.657,99 kn plati u 24 jednaka obroka time da se odobri odgoda plaćanja do 01. siječnja 2013. godine.

Ujedno predlaže da u slučaju prihvaćanja gore navedenog plaćanja duga odmah po donošenju zaključka preda Gradu posjed prostora u površini 539 m<sup>2</sup>, a da preostalu površinu od 307 m<sup>2</sup> zadrži u posjedu i privede funkciji restorana najkasnije s danom 01. rujna 2012. godine te da za istu površinu sve vrijeme posjeda plaća ugovorenu zakupninu.

Ukoliko se prihvati navedeni prijedlog posjednika prostora, Grad ne bi pokretao sudski postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora već bi Grad nakon što posjednik vrati posjed prostora od 539 m<sup>2</sup> povukao otkaz Ugovora o zakupu i mogao raspolagati istim, a ne bi bio uskraćen niti za prihod koji ga pripada s osnova korištenja prostora.

Budući je zaključak Gradonačelnika donesen 21. veljače 2012. konačan predlaže se izmjena donesenog zaključka u tekstu prijedloga zaključka.

## **ZAKLJUČAK**

**1.1. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 21. veljače 2012. godine, KLASA: 023-01/12-04/13-68 URBORJ: 2170/01-15-00-12-35 na način da glasi:**

**1. „Prihvaća se prigovor tvrtke AMBER RESTORANI d.o.o., iz Matulja, Put Pubovo 13, uložen na zaključak Gradonačelnika od 08. rujna 2011. god. KLASA:023-01/11-04/56-58, URBROJ.2170/01-15-00-11-21, te se prihvaća prijedlog zakupnika za povlačenje otkaza Ugovora o zakupu za poslovni prostor Riva 12 i 14, uz uvjet:**

**- da prihvati plaćanje duga naknade za svo vrijeme posjeda prostora (zakupnina za 846 m<sup>2</sup> od studenog 2011. do veljače 2012. godine u iznosu od 162.484,88 kn, kamata na dug zakupnine na dan 24. veljače 2012. godine 3.522,36 kn), nenaplaćenog iznosa zadužnice u iznosu od 125.650,75 kn što sveukupno iznosi 291.657,99 kn u 24 jednaka obroka time da se odobri odgoda početka plaćanja do 01. siječnja 2013. godine,**

**- da poslovni prostor površine 539 m<sup>2</sup> vrati u posjed Gradu u roku od 8 dana od dana donošenja ovog zaključka,**

**- da poslovni prostor površine 307 m<sup>2</sup> stavi u funkciju restorana najkasnije do 01.09.2012. godine te da za svo vrijeme korištenja istog plaća ugovorenu zakupninu,**

**2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da po preuzimanju posjeda prostora povuče otkaz ugovora o zakupu za prostor iz točke 1. ovog zaključka te sačini Dodatak ugovora o zakupu sukladno točki 1. ovog zaključka.“**

**Ovaj zaključak je konačan.**

2. Zaključcima Gradonačelnika od 07 i 28. prosinca 2011.g. odobreno je posjedniku prostora, trgovačkom društvu Rijekatekstil – domus d.d., iz Rijeke ustup privremenog korištenja poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4 – površine 343 m<sup>2</sup> za period od 01. prosinca 2011.g., do 31. siječnja 2012.g., Strukovnoj skupini nakladnika pri HGK – Županijska komora Rijeka za prigodnu prodaju knjiga isključivo lokalnih nakladnika uz plaćanje mjesečne naknade za korištenje u iznosu od 29.841,00 kuna.

Rjekatekstil – domus d.d., ponovo se obratio zahtjevom za produženje roka privremenog korištenja navedenog prostora od strane Strukovne skupine od 01. do 29. veljače 2012. godine. Budući se prostor već koristi veći dio veljače bez suglasnosti Grada, predlažemo da se zahtjevu za produženje roka privremenog korištenja prostora od strane Strukovne skupine nakladnika udovolji unatoč činjenici što nema opravdanog razloga za isto.

Privremeno korištenje odobreno je zbog novogodišnjih blagdana uz naknadu od 29.841,00 kn, što je za 22.080,00 kn manje od naknade koja se fakturira Rijekatekstil – domusu kao posjedniku prostora za posjed istog.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2. Odobrava se Rijekatekstil – domusu d.d. iz Rijeke produženje roka privremenog ustupanja na korištenje poslovnog prostora na adresi Jadranski trg 4 – površine 343 m<sup>2</sup> sa 31. siječnja na 29. veljače 2012.g. Strukovnoj skupini nakladnika pri HGK – Županijska komora Rijeka za prigodnu prodaju knjiga isključivo lokalnih nakladnika, iako za isto nema opravdanog razloga (privremeno korištenje odobreno je zbog novogodišnjih blagdana uz naknadu koja je za 22.080,00 kn manja od naknade koja se fakturira posjedniku pa za isto Grad nema interesa), ali budući se prostor bez suglasnosti koristi veći dio mjeseca veljače 2012.g., prijedlog zaključka je pozitivan.**

3. Hrvatski ferijalni i hostelski savez (HFHS) zakupnik je poslovnog prostora na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinj. Predmetni poslovni prostor ukupne površine 520 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>). Natječaj za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora bio je raspisan uz posebne uvjete, uz početnu zakupninu od 1,65 €/m<sup>2</sup> 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.

Zakupnik se sada obratio zahtjevom da se izmijeni Ugovor o zakupu za predmetni prostor na način da mu se ukine plaćanje zakupnine tijekom zimskih mjeseci tj. od 01. studenog do 30. travnja, iz razloga što su temeljem Rješenja o minimalnim tehničkim uvjetima od 10. lipnja 2008. godine, razvrstani kao sezonski ugostiteljski objekt koji posluje od 01. svibnja do 31. listopada.

Unatoč činjenici da je i prethodnih godina poslovao sezonski, zakupnik je do studenog 2011. godine podmirivao zakupninu za predmetni prostor, no sada ima evidentiran dug za prosinac 2011. godine (6.141,77 kn) te siječanj – veljača 2012. godine (13.033,12 kn). Za dospjeli dug iz 2011. godine, zakupnik je primio opomenu zbog neplaćanja zakupnine 17.01. ove godine.

Obzirom na činjenicu da se zakupnik potpisom Ugovora o zakupu obvezao da će tijekom ugovorenog roka zakupa podmirivati mjesečnu zakupninu u utvrđenom iznosu, ne bi bilo osnova da se udovolji zahtjevu zakupnika, no budući da je neizvjesno da li bi Grad uspio naći novog zakupnika za navedeni prostor odnosno kupca u slučaju prodaje istog, predlaže se da se zakupniku ne fakturira ugovorena zakupnina od 01. siječnja do 30. travnja 2012. godine i od 01. studenog do 31. prosinca 2012. godine, kako bi se pomoglo zakupniku da održi poslovanje Hostela u predmetnom objektu.

U slučaju prihvaćanja ovog zaključka Grad će biti uskraćen za prihod od 39.249,50 kn u 2012. godini.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**3.1. PRIHVAĆA SE DJELOMIČNO ZAHTJEV Hrvatskog ferijalnog i hostelskog saveza, zakupnika poslovnog prostora na adresi Kaciol 4, u Velom Lošinj, i ODOBRAVA IZMJENA ugovorne obveze plaćanja zakupnine za cijelu godinu na način da se ista ne naplaćuje od 01. siječnja do 30. travnja 2012. godine i 01. studenog do 31. prosinca 2012. godine, iz opravdanog razloga (pomoć zakupniku da održi poslovanje Hostela u predmetnom objektu).**

**3.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sukladno točki 3.1. ovog zaključka, izradi Dodatak ugovora o zakupu.**

**3.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sukladno točki 3.1. ovog zaključka izvrši storno zaduženja zakupnine za siječanj do ožujak 2012. godine**

## PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

4. REINA d.o.o. iz Kastva, Donji Turki 5/5 zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Gnambova 2 u prizemlju površine 10 m<sup>2</sup>, koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6793/02-03 od 03. ožujka 2008. godine i Dodatka ugovora o zakupu br. 6793/A od 22. travnja 2008.g. za trgovinu kave, konditorskih proizvoda te alkoholnih i bezalkoholnih pića, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 1.300,00 kuna (17,32 €/m<sup>2</sup>).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu ARGENTUM d.o.o. iz Zagreba, Dubrava 2 za djelatnost otkupa zlata i srebra koja je promjena asortimana u poslovnom prostoru odobrena od strane Odjela gradske uprave za poduzetništvo temeljem Odobrenja br. KLASA. 302-01/12-07/1, URBROJ: 2170/01-03-10-12-2 od 07. veljače 2012.g.

U svom podnesku zakupnik ističe da se poslovni prostor nalazi u hodniku zgrade, a zbog problema sa pojedinim stanarima zgrade i njihovim stalnim ometanjima ne mogu kvalitetno obavljati ugovorenu djelatnost u prostoru o čemu su u više navrata informirali Grad, a što za posljedicu ima značajan pad prometa što se negativno odrazilo na njihovo poslovanje u ovim kriznim vremenima. Stoji činjenica da konstantno dolaze prigovori na rad zakupnika od strane jedne vlasnice stana no svi zapisnici komunalnih redara utvrđuju uredno korištenje prostora sukladno odredbama Ugovora o zakupu.

Valja napomenuti da zakupnik uredno podmiruje zakupninu za predmetni prostor. Obzirom na činjenicu da je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, predlaže se donošenje slijedećeg zaključka::

## ZAKLJUČAK

**4.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu REINA d.o.o. iz Kastva, Donji Turki 5/5 jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi Gnambova 2 - površine 10 m<sup>2</sup> pod istim uvjetima iz ugovora o zakupu, trgovačkom društvu ARGENTUM d.o.o. iz Zagreba, Dubrava 2 za obavljanje djelatnosti otkupa zlata i srebra, sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 6 i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09) počevši od 01. ožujka 2012. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.**

**4.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da sa zakupnikom iz točke 4.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6793/B.**

**4.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 4.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo ARGENTUM d.o.o. potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6793/02-03 od 03. ožujka 2008.g., Dodatka ugovora o zakupu br. 6793/A od 22. travnja 2008.g. te Dodatka ugovora o zakupu označenog u točki 3.2. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.**

## PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekti u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

5. UDRUGA CAPOEIRA S NAMA iz Rijeke, Grbaste 32, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ružičeva 12/2, površine 142 m<sup>2</sup>. Zakupnik koristi poslovni prostor za obavljanje djelatnosti članske organizacije – promicanje brazilske kulture u PGŽ, uz mjesečnu zakupninu od 1.622,22 kn (1,51 €/m<sup>2</sup>).

Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 11. srpnja 2011. godine. Temeljem Ugovora o zakupu 10. kolovoza 2011. godine i trebao započeti obavljati djelatnost 09. rujna 2011. godine no kako su radovi trajali do studenog 2011. godine djelatnost je počeo obavljati u studenom.

Zakupnik se u studenom 2011. godine obratio zahtjevom da ga se, uzimajući u obzir visinu sredstava uložениh u uređenje prostora (30.000,00 kn), oslobodi plaćanja zakupnine u iznosu od

4.800,00 kn, odnosno za razdoblje od tri mjeseca u kojima su izvodili radove na uređenju prostora (kolovoz-listopad), a čime bi Grad Rijeka pomogao i poboljšao financijsku situaciju udruge u početku njenog razvoja.

Obradom zahtjeva utvrđeno je da je zakupnik u prostoru izveo radove na uklanjanju postojećeg poda, kao i izradu nove betonske podloge radi dobivanja visine potrebne za obavljanje ugovorene djelatnosti, izradu hidroizolacije, postavu laminata i keramičkih pločica, izradu prostorije s tuš kadom, elektroinstalaterske radove, obradu i ličenje zidova i stropa u visini navedenih sredstava no isti nisu bili neophodni budući je prostor u vrijeme preuzimanja bio podoban za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Na dan 20. veljače ove godine zakupnik ima evidentiran dug zakupnine samo za mjesec veljaču 2012. godine u iznosu od 1.622,22 kn.

Uzme li se u obzir činjenica da se radi o udruzi koja se financira iz sredstava članarine, a koja je za uređenje prostora uložila vlastita sredstva, priznavanjem dijela ulaganja u uređenje prostora u visini od 4.800,00 kn kroz prebijanje sa zakupninom (3 mjeseca), financijski bi se pomoglo udruzi u početku njenog djelovanja.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5.1. ODOBRAVA SE zakupniku UDRUGA CAPOEIRA S NAMA iz Rijeke, Grbaste 32, povrat dijela uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora na adresi Ružičeva 12/2, površine 142 m<sup>2</sup>, u iznosu od 4.800,00 kn na način da se odobrena sredstva kompenziraju s ugovorenom zakupninom za predmetni prostor do isplate.**

**5.2. Iznos iz točke 5.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2012. godinu, pozicija proračuna 178 - Investicijsko održavanje slobodnog poslovnog prostora, mjesto troška 023.000.**

## **PRAVNI POUK**

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije poslovnih objekata u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.