



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom
Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene
KLASA: 372-01/13-02/23
URBROJ: 2170/01-17-40-13-1
Rijeka, 17.04.2013.g.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADIO:

Edo Damjanović
Anita Katalinić
Mladenka Amančić

VODITELJ:

Marina Superina

Pročelnik:

Vladimir Benac



1. KULTURNO UMJETNIČKO DRUŠTVO „BOSNA“ koristi poslovni prostor na adresi Rijeka, Zagrebačka 16/A, temeljem ugovora o zakupu broj 7779/02-30 od 01. prosinca 2010. godine u površini od 83 m² za obavljanje djelatnosti članske organizacije.

Zakupnik se već ranije obratio zahtjevom za oslobađanje od plaćanja zakupnine za razdoblje od 01.11.2012. godine do 31.12.2012. godine ali nije oslobođen plaćanja iste budući da je u navedenom periodu obavljao ugovorenu djelatnost. Sanacija poslovnog prostora započeta je u dogovoru sa zakupnikom nakon božićno-novogodišnjih praznika u kojem su isti imali bogat program i organiziran doček nove godine, te je oslobođen plaćanja mjesečne zakupnine za kompletnu ugovorenu površinu poslovnog prostora od 83,00 m² za vrijeme trajanja radova na sanaciji poslovnog prostora od dana 03.01.2013. godine do okončanja radova na sanaciji tj. do dana 25.01.2013. godine budući da u navedenom periodu nije mogao koristiti prostor.

Zakupnik se ponovno dana 21. veljače 2013. godine obratio ponovljenim zahtjevom za oslobađanje od plaćanja zakupnine za poslovni prostor koji koristi na adresi Zagrebačka 16/A u razdoblju od 01.11.2012. do 31.12.2012. godine radi poplavlivanja područja riječke tržnice i predmetnog poslovnog prostora.

S obzirom na gore navedene poteškoće koje su otklonjene dana 25.01.2013. god., kao i činjenice da zakupnik nije u potpunosti mogao koristiti predmetni prostor, zbog poplavlivanja područja riječke tržnice i predmetnog prostora, postoji opravdan razlog da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji te oslobodi plaćanja 50 % zakupnine u periodu od 01.11.2012. god. do 31.12.2012. god.. Slijedom navedenog predlažemo donošenje sljedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA ZAHTJEV zakupnika poslovnog prostora na adresi Zagrebačka 16/A, KULTURNO UMJETNIČKOG DRUŠTVA „BOSNA“ te se oslobađa plaćanja 50 % zakupnine za period od 01. studenog do 31. prosinca 2012. godine budući za isto postoji opravdan razlog.

1.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da postupi shodno točki 1.1. ovog zaključka.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

2. BAREL USLUGE d.o.o. iz Rijeke, Beli Kamik 2, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Trg Svete Barbare 5/A, površine 103 m², namijenjenog za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – vrste caffe bar, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 35.019,00 kn (45,17 €/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 8136/02-03 od 19. prosinca 2012. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 01. ožujka 2013. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 01. travnja 2013. godine. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 14. siječnja 2013. godine.

Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01. ožujka na 01. travnja 2013. godine i obavljanja djelatnosti sa 01. travnja na 01. svibnja 2013. godine. U svom zahtjevu navodi da je dana 08. veljače 2013. godine ishodio suglasnost za izvedbu dijela radova na uređenju predmetnog prostora, ali da za konačnu suglasnost nedostaju projekti koji su u izradi. Nadalje, svoj zahtjev za pomak ugovorenih rokova plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti obrazlaže činjenicom da je izrada projektne dokumentacije za izdavanje konačne suglasnosti spora i skupa, da je prostor u izuzetno lošem stanju te zahtjeva velika ulaganja što im, uz plaćanje zakupnine, predstavlja veliko financijsko opterećenje. Također, u zahtjevu navodi da se prije početka izvedbe radova nije moglo utvrditi stvarno stanje zidova i instalacija, da je naknadno utvrđeno da u prostor prodire voda kroz fasadu te da je temeljna kanalizacija polomljena i začepljena.

Za uređenje predmetnog prostora zakupnik je dostavio troškovnik radova i izvedbeni projekt te je za izvedbu istih dana 08. veljače i 15. ožujka 2013. godine ishodio suglasnost Grada Rijeke. Prema navedenom troškovniku ukupna vrijednost građevinsko-obrtničkih i instalaterskih radova iznosi 324.020,00 kn bez PDV-a.

Predmetni prostor zakupnik je licitirao u viđenom stanju, a kod pristupanja licitaciji bio je upoznat sa rokovima početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti, što je i prihvatio potpisom Ugovora o zakupu. Također, valja napomenuti da je odmah po prijavi zakupnika Grad izveo sanaciju dijela temeljne kanalizacije (radovi izvedeni 13. i 14. veljače). Što se tiče sanacije vertikale isto je izvedeno po upravitelju sa vanjske strane prostora (19. i 20. ožujka). Osnovom navedenog, kao i činjenice da navedene sanacije nisu opravdan razlog ne može se prihvatiti zahtjev zakupnika za pomak roka početka plaćanja zakupnine.

No, uzimajući u obzir činjenicu da su u tijeku naprijed navedeni radovi i činjenicu da je sa izvođenjem istih započeo nakon ishođenja suglasnosti te da je zakupnik izveo veći dio radova prema troškovniku (u tijeku je postava podnih keramičkih pločica, ličenje prostora, postava rasvjetnih tijela, sanitarne opreme i opremanja prostora) predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01. travnja najkasnije do 01. svibnja 2013. godine, a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja. Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Trg Svete Barbare 5/A, BAREL USLUGE d.o.o. iz Rijeke, Beli Kamik 2, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01. travnja 2013. godine najkasnije do 01. svibnja 2013. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (veliki obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).

2.2. NE PRIHVAĆA se zahtjev zakupnika iz točke 2.1. ovog zaključka za pomak roka početka plaćanja zakupnine 01. ožujka 2013. godine na 01. travnja 2013. godine, jer za isto ne postoji opravdan razlog.

2.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 2.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu i Dodatak ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

3. PIVKA d.o.o. iz Jurdana, Jušići 116/b zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Fiumara 7/A, površine 40 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovina na malo u nespécializiranim prodavaonicama pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 10.390,00 kn (34,54 €/m²). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 8122/02-03 od 19. prosinca 2012. godine zakupnik je trebao započeti plaćati zakupninu 15. veljače 2013. godine i započeti obavljati djelatnost najkasnije do 15. ožujka 2013. godine. Poslovni prostor zakupniku je predat u posjed dana 03. siječnja 2013. godine.

Zakupnik se obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 15. veljače na 15. ožujka 2013. godine. U svom zahtjevu navodi da su radovi na uređenju prostora značajni te da treba promijeniti popucane podne pločice, zamijeniti strop u zadnjem dijelu prostora, zamijeniti elektroinstalacije koje su neadekvatne i nesigurne za rad uređaja, zamijeniti ulazna vrata kao i preurediti sanitarni čvor.

Za uređenje predmetnog prostora zakupnik je dana 05. veljače dostavio troškovnik radova i skicu postojećeg i novog stanja prostora te je za izvedbu istih dana 20. veljače 2013. godine ishodio suglasnost Grada Rijeke. Prema navedenom troškovniku ukupna vrijednost radova na uređenju iznosi 73.138,33 kn bez PDV-a.

Predmetni prostor zakupnik je licitirao u viđenom stanju, a kod pristupanja licitaciji bio je upoznat sa rokovima početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti, što je i prihvatio potpisom Ugovora o zakupu. Osnovom navedenog, ne može se prihvatiti zahtjev zakupnika za pomak roka početka plaćanja zakupnine.

No, uzimajući u obzir činjenicu da su radovi na uređenju i privođenju prostora ugovorenoj djelatnosti pri završetku (u tijeku je postava zidnih keramičkih pločica, ličenje prostora, uređenje sanitarnog čvora, uređenje mjernog ormara za struju, zamjena fasadnih stijena) predlažemo da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji i odobri pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka najkasnije do 15. travnja 2013. godine, a da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine ne mijenja.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Fiumara 7/A, PIVKA d.o.o. iz Jurdana, Jušići 116/b, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka 2013. godine najkasnije do 15. travnja 2013. godine, budući za isto postoji opravdan razlog (veći obim radova na privođenju prostora ugovorenoj namjeni).

3.2. NE PRIHVATĀ se zahtjev zakupnika iz točke 3.1. ovog zaključka za pomak roka početka plaćanja zakupnine 15. veljače 2013. godine na 15. ožujka 2013. godine, jer za isto ne postoji opravdan razlog.

3.3. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 3.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu i Dodatak ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

4. Zaključkom Gradonačelnika od 29. siječnja 2013. godine KLASA: 023-01/13-04/4-92, URBROJ: 2170/01-15-00-13-16 nije prihvaćen zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Delta 5, DRUŠTVO ZA SPORTSKU REKREACIJU A&A GYM iz Rijeke, Braće Branchetta 1, za oslobađanje plaćanja zakupnine u periodu od 29. listopada 2012. godine do 14. prosinca 2012. godine budući za isto nije postojao opravdan razlog (nije dostavljena dokumentacija kojom se dokazuje da je zbog hladnog prostora došlo do smanjenja broja korisnika sportske djelatnosti).

Dana 12. ožujka 2013. godine zakupnik je dostavio prigovor na citirani zaključak ističući ponovno da u periodu od 29. listopada 2012. godine do 14. prosinca 2012. godine u poslovnom prostoru nije bilo grijanja zbog čega je u prosjeku izgubljeno preko 50% članova čime je smanjen prihod od članarina što dokazuje dostavom konto kartice za navedeno razdoblje.

Također, u prigovoru navodi da je isti dan kada je TD Energo d.o.o. pustilo grijanje u prostor, u istom došlo do poplave, zbog čega opet nisu bili u mogućnosti obavljati djelatnost, ali je isto zahvaljujući brzom intervenciji Grada sanirano u kratkom roku.

Valja podsjetiti da se zakupnik dana 12. prosinca 2012. godine obratio zahtjevom da ga se oslobodi plaćanja zakupnine s obzirom da je grijanje u poslovnom prostoru obustavljeno od strane TD Energo d.o.o. zbog duga ostalih i prijašnjih zakupnika s obzirom da je cijela zgrada spojena na zajednički centralni sustav grijanja. Od strane TD Energo d.o.o. dobivena je informacija da je sezona grijanja službeno započela 29. listopada 2012. godine osim u zgradi Delta 5 gdje je obustavljeno grijanje zbog navedenog. Radovi na odvajanju sustava grijanja za navedeni poslovni prostor izvedeni su tek 14. prosinca 2012. godine kada je isto pušteno u rad.

Iz dostavljene konto kartice razvidno je da je u navedenom razdoblju smanjen prihod od članarine za više od 50%.

S obzirom na gore navedene poteškoće koje su otklonjene sredinom prosinca 2012. godine, kao i činjenice da je zakupnik obavljao djelatnost sa manjim brojem članova, postoji opravdani razlog da se zahtjevu zakupnika djelomično udovolji te oslobodi plaćanja 50% zakupnine u periodu od 29. listopada 2012. godine do 14. prosinca 2012. godine.
Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Delta 5, DRUŠTVO ZA SPORTSKU REKREACIJU A&A GYM iz Rijeke, Braće Branchetta 1, te se oslobađa plaćanja 50% zakupnine za period od 29. listopada 2012. godine do 14. prosinca 2012. godine budući za isto postoji opravdan razlog.

4.2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da postupi shodno točki 4.1. ovog zaključka.

Ovaj Zaključak je konačan.

5. IVAN POPIJAČ iz Rijeke, Veslarska 8, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ante Pilepića 1/B – površine 27 m² od 1984.g., koji koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6734/02-03 od 24. siječnja 2008.g. za frizersku djelatnost, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine u iznosu od 300,00 kuna (1,44 €/m²).

Zakupnik se obraća zahtjevom za davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu CAPO d.o.o. iz Rijeke, Veslarska 8.

U svom podnesku predlaže da naslov razmotri njegovu zamolbu te da mu odobri davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora do isteka ugovora o zakupu trgovačkom društvu CAPO d.o.o. kojeg je on jedini osnivač, a njegov sin Andrija Popijač direktor.

Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora utvrđeno je da Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u slučajevima kada to ocijeni opravdanim a budući u konkretnom slučaju zakupnik ističe da zbog svojih poodmaklih godina i zdravstvenog stanja namjerava uskoro otići u mirovinu predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. Ne odobrava se zakupniku IVANU POPIJAČU iz Rijeke, Veslarska 8, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi Ante Pilepića 1/B - površine 27 m², trgovačkom društvu CAPO d.o.o. iz Rijeke, Veslarska 8 budući zahtjev nije opravdan.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.

6. RIWELLA PLUS d.o.o. iz Rijeke, Adamićeva 26 B, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na istoj adresi, površine 127 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 7750 B od 22.02.2012. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovine na malo uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 17,53 €/m² odnosno mjesečno 16.800,00 kn. Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 66.651,27 kn za vremensko razdoblje rujnan-prosinac 2012. god., dana 04. 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 bez povećanja zakupnine sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012. god. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ADAMIĆEVA 26 B površine 127 m², zakupniku RIWELLA PLUS d.o.o. iz Rijeke, Adamićeva 26 B, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine i pripadajuće kamate, sve sukladno zaključku Gradonačelnika od 11. prosinca 2012.

Ovaj zaključak je konačan.

7. Po provedenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Trg 128. brigade hrvatske vojske 4, u prizemlju, površine 23 m², dana 18. prosinca 2012. godine, zakupnik istog postao je FOTO METROMARKET d.o.o. iz Kastva, Put Srdočen 4, za ugovorenu fotografsku djelatnost i mjesečnu zakupninu u iznosu 1.606,00 kn (9,28 €/m²). Temeljem Ugovora o zakupu broj 8135/02-03 zakupnik je započeo plaćati zakupninu sa 15. veljače 2013. godine, a sa obavljanjem djelatnosti trebao je započeti najkasnije 15. ožujka 2013. godine. Također, navedeni zakupnik temeljem Ugovora o zakupu broj 7832/02-03 sklopljenim sa Gradom Rijeka dana 07. veljače 2011. godine na adresi Trg 128. brigade hrvatske vojske 4/B koristi i poslovni prostor površine 35 m², namijenjenog za obavljanje djelatnosti trgovina na malo fotografskim materijalom i opremom, video i audio opremom, malih kućanskih aparata, računala, telefona i ostalih elektrotehničkih proizvoda. Predmetni poslovni prostori dijelom neposredno graniče, odnosno razdvojeni su nosivim zidom.

Zakupnik se obratio sa zahtjevom da mu se odobri da u nosivom zidu izvede vrata te predmetne prostore poveže u jednu cjelinu.

Također, u zahtjevu navodi da je za navedeno izradio glavni projekt sa statičkim izračunom i troškovnikom te zatražio izdavanje Potvrde glavnog projekta, ali da je u Odjelu gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenje upućen da mora, prije potvrde, ishoditi lokacijsku dozvolu. Nadalje, u zahtjevu navodi da se poslovni prostor na kućnom broju 4 nalazi u ulaznom holu zgrade i to je jedini ulaz u isti, da stanari zgrade ulazna vrata zaključavaju i ne dozvoljavaju da ista budu tijekom dana otvorena pa se poslovni prostor ne može nesmetano koristiti za ugovorenu djelatnost. Osnovom navedenog zakupnik moli da ga se oslobodi plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti dok ne ishodi potrebne dozvole i izvede radove na spajanju poslovnih prostora.

Obradom zahtjeva stručna služba Grada potvrdila je navode zakupnika. Naime ulaz u zgradu u čijem prizemlju se nalazi predmetni poslovni prostor je zaključan po suvlasnicima zgrade i postavljen je parafon pa se prostor ne može koristiti u komercijalne svrhe jer je onemogućen nesmetan pristup prostoru, a time i obavljanje ugovorene djelatnosti. Valja napomenuti da će povezivanjem predmetnih prostora u jednu građevnu cjelinu isti dobiti na funkcionalnosti te da će zakupnik moći u istima nesmetano obavljati ugovorene djelatnosti.

Slijedom navedenog predlažemo da se prihvati zahtjev zakupnika na način da se zakupniku izda punomoć da u ime Grada Rijeke ishodi lokacijsku dozvolu i Potvrdu glavnog projekta za izvedbu otvora u nosivom zidu i povezivanje dva prostora u jednu građevnu cjelinu, te da za izvedbu navedenih radova osigura vlastita sredstva i ne traži njihov povrat. Također, predlažemo da se udovolji zahtjevu zakupnika te da se ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine sa 15. veljače i rok početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka 2013. godine pomakne na rok najkasnije 30 dana od dana ishoda Potvrde glavnog projekta za poslovni prostor na adresi Trg 128. brigade hrvatske vojske 4, površine 23 m².

Zahtjev zakupnika je opravdan pa se slijedom istog predlaže da se donese slijedeći:

ZAKLJUČAK

7.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnih prostora na adresi Trg 128. brigade hrvatske vojske 4 i 4/B, FOTO METROMARKET d.o.o. iz Kastva, Put Srdočen 4, izvedba otvora u nosivom zidu i povezivanje istih u jednu građevnu cjelinu uz uvjet da u ime Grada Rijeke ishodi lokacijsku dozvolu i Potvrdu glavnog projekta, te da za izvedbu navedenih radova osigura vlastita sredstva i ne traži njihov povrat.

7.2. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika iz točke 7.1. ovog zaključka da se rok početka plaćanja zakupnine sa 15. veljače i rok početka obavljanja djelatnosti sa 15. ožujka 2013. godine pomakne na rok najkasnije 30 dana od dana ishođenja Potvrde glavnog projekta za poslovni prostor na adresi Trg 128. brigade hrvatske vojske 4, površine 23 m², budući za isto ne postoji opravdan razlog.

7.3. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene da shodno točki 7.1. ovog zaključka zakupniku izda punomoć.

PRAVNI POUK

Protiv ovog Zaključka može se uložiti prigovor Gradonačelniku Grada Rijeke putem Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene u roku od 15 dana od dana primitka Zaključka.