



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/11-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-11-11  
Rijeka, 11.02.2011.g.**

**MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA**

**MATERIJAL IZRADILI:  
Iva Udović Mladenić  
Loretta Sošić  
Marina Superina**

**VODITELJ:**

**Željka Marković**

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Zakupnik poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 7 (pov. 73 m<sup>2</sup>), Bojan ugostiteljstvo d.o.o. iz Rijeke, Hegedušićeva 19, obratio se zahtjevom za oslobađanje od plaćanja zakupnine za predmetni poslovni prostor u vrijeme izvođenja radova na fasadi i terasi objekta u razdoblju od 27. - 31. prosinca 2010. godine.

Predmetni poslovni prostor zakupnik koristi za ugostiteljsku djelatnost uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u visini od 11.825 kn, koju uredno podmiruje.

Zahtjev za oslobađanje od plaćanja zakupnine u vrijeme izvođenja spomenutih radova obrazlaže činjenicom da u vrijeme izvođenja radova nije mogao obavljati ugovorenu djelatnost zbog čega mu je pao promet za 200%.

Vezano za naprijed navedeno, u očitovanju upravitelja zgrade Doring stoji navedeno da su se radovi na sanaciji loma vodovodne instalacije obavljali u navedenom razdoblju, međutim u dogovoru sa zakupnikom. Naime, radovi su se izvodili baš u vrijeme zimskih školskih praznika, kada je i sam zakupnik očekivao najmanji promet, budući se radi o objektu kojeg često posjećuju učenici Ekonomske škole i studenti Ekonomskog i Pomorskog fakulteta.

Dio radova izveden je uz pomoć skele uz ulaz u prostor caffè-bara, time da su grubi građevinski radovi izvedeni u najviše dva dana. Upravitelj također navodi kako nije u mogućnosti procijeniti utjecaj izvedenih radova na pad ugostiteljskih usluga, tim više što su se radovi obavljali na terasi objekta, a ne unutar prostora.

Iz dostavljenih fotografija te iz svega naprijed navedenog proizlazi da je zakupnik u vrijeme izvođenja radova mogao obavljati ugovorenu djelatnost te da spomenuti radovi nisu uzrok pada prometa u poslovnom prostoru, pa stoga predlažemo donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1. NE PRIHVATA SE zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 7, Bojan ugostiteljstvo d.o.o. iz Rijeke, Hegedušićeva 19, za oslobađanje od plaćanja zakupnine za predmetni poslovni prostor u vrijeme izvođenja građevinskih radova na sanaciji loma vodovodnih instalacija ispred zgrade u kojoj se prostor nalazi (27. - 31. prosinca 2010. godine), iz razloga što spomenuti radovi nisu onemogućili obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnom prostoru.**

## **PRAVNI POUK**

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

2. Zakupnik poslovnog prostora na adresi u Rijeci Fiumara 5, površine 55 m<sup>2</sup> KURDLI AZIS iz Rijeke, obratio se zahtjevom za storno računa zakupnine predmetnog prostora od lipnja 2010. godine do veljače 2011. godine, te s prijedlogom da se ne zadužuje zakupnikom do okončanja pregovora s Republikom Hrvatskom oko rješenja vlasništva prostora. Ističe da zakupninu plaća Republici Hrvatskoj, kao uknjiženom vlasniku temeljem ispostavljenih računa, jer bi plaćanjem ispostavljenih računa Gradu zakupninu za isti prostor platio dva puta.

Za predmetni poslovni prostor između Grada i zakupnika dana 05.06.2008. godine, sklopljen Ugovor o zakupu broj 7005/02-03, radi obavljanja ugostiteljske djelatnosti – caffè bara, uz mjesečnu zakupninu od 14,43 €/m<sup>2</sup>. Ugovor je zaključen na određeno vrijeme do utvrđivanja prava vlasništva odnosno do 10.03.2018. godine. Zakupnik je zadužen zakupnikom do veljače 2011. godine, time da nije podmirio zakupninu za razdoblje lipanj 2010. godine – siječanj 2011. godine, u iznosu od 41.988,78 kn (račun za veljaču nije dospio).

Na predmetnom je prostoru uknjiženo vlasništvo Republike Hrvatske, jer je zemljišno knjižni odjel Općinskog suda Rijeci odbio zahtjev Grada za uknjižbu prava vlasništva (jer se radi o bivšem društvenom vlasništvu). Dodatno, rješenjem upravnog tijela koje je postalo pravomoćno 19.11.2009. godine, Republika Hrvatska je utvrđena vlasnicom prostora temeljem članka 77. Zakona o naknadi (Narodne novine 92/96, 92/99, 80/02, 81/02, 39/99, 43/00, 131/00, 27/01, 31/01, 65/01 i 118/01), jer je Upravni sud Republike Hrvatske odbio tužbu Grada uloženu na rješenje Ministarstva pravosuđa Uprave za građansko pravo (kojim je odbijena žalba Grada izjavljena protiv prvostupanjskog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva Republike Hrvatske).

Također valja napomenuti da je Grad u pregovorima s Republikom Hrvatskom radi priznavanja prava vlasništva na predmetnom prostoru za korist Grada budući se radi o optantskoj imovini. Praksa je da se u slučajevima optantske imovine prizna Gradu pravo vlasništva na istima. Obzirom na navedeno predlaže se prihvaćanje zahtjeva za storno već zadužene zakupnine za razdoblje lipanj 2010. godine - veljača 2011. godine, te prijedlog da se zakupnik ne zadužuje zakupninom do okončanja pregovora o pravnom statusu prostora. U slučaju da Grad bude utvrđen vlasnikom prostora zakupnik će biti naknadno zadužen zakupninom, a u slučaju da Republika Hrvatska ostane vlasnica poslovnog prostora, Grad će isti isknjižiti iz svoje imovine. Slijedom naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg zaključka:

## **ZAKLJUČKA**

**2. PRIHVAĆA se prijedlog zakupnika poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Fiumara 5, KURDALI AZISA iz Rijeke, za storno zaduženja zakupnine poslovnog prostora za razdoblje lipanj 2010. godine – veljača 2011. godine u iznosu od 47.546,22 kn te prijedlog da se imenovani ne zadužuje zakupninom sve do okončanja pregovora između Grada Rijeke i Republike Hrvatske oko statusa prava vlasništva navedenog poslovnog prostora, obzirom da je Republika Hrvatska uknjižena vlasnicom prostora temeljem članka 77. Zakona o naknadi.**

**Ovaja zaključak je konačan.**

3. DALMADOM MOJ DOM d.o.o., podzakupnik poslovnog prostora na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5/B u Rijeci (pov. 215 m<sup>2</sup>), obratio se zahtjevom za promjenu naziva pravne osobe na računima za zakup poslovnog prostora s naziva zakupnika na ime podzakupnika.

Valja napomenuti da je zakupnik predmetnog poslovnog prostora trgovačko društvo DALMADOM d.o.o. iz Dicma, Put Sićana bb. Temeljem Ugovora o zakupu broj 6128/02-03 od 26. srpnja 2004. godine, predmetni poslovni prostor koristi se za obavljanje djelatnosti trgovina namještaja uz mjesečnu zakupninu od 10.250 kn. Dodatkom Ugovora o zakupu od 11. ožujka 2008. godine utvrđeno je da se zakupniku odobrava jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora trgovačkom društvu DALMADOM MOJ DOM d.o.o. iz Rijeke.

S osnova zakupnine za predmetni poslovni prostor postoji evidentiran dug u iznosu od 46.089,80 kn (07,09,10,11/2010. i 01/2011) s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom te 2.208,56 kn na ime dospjele zakonske zatezne kamate. Po primitku opomene zbog neplaćanja, podzakupnik se obratio zahtjevom da se računi za zakupninu ispostavljaju direktno na njegovo ime, a ne više na zakupnika poslovnog prostora jer prema njegovim navodima, trgovačko društvo Dalmadom d.o.o. nije u mogućnosti plaćati dospjele obaveze dok je podzakupnik spreman podmiriti cjelokupno dugovanje.

Napominjemo da je dana 11. ožujka 2008. godine uz Dodatak Ugovora o zakupu, sklopljen i Ugovor o jamstvu broj 021/08. između Grada Rijeke u svojstvu vjerovnika i podzakupnika poslovnog prostora trgovačkog društva DALMADOM MOJ DOM d.o.o. kao jamca, kojim je utvrđeno da se jamac obvezuje kao jamac-platac odgovarati vjerovniku kao glavni dužnik za dospjele obveze iz naprijed citiranog Ugovora o zakupu. No, navedeno ujedno ne znači da je podzakupnik stupio u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika te isti time nije postao ugovorna strana.

Slijedom naprijed navedenog, zahtjevu se ne može udovoljiti iz razloga što za navedeno nema uporišta u aktima Grada Rijeke kao i zbog činjenice da je Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora sklopljen s trgovačkim društvom DALMADOM d.o.o. iz Dicma kao zakupnikom poslovnog prostora, dok je podzakupnik ionako potpisom Ugovora o jamstvu preuzeo obvezu da će odgovarati kao glavni dužnik za dospjele obveze iz predmetnog Ugovora.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

## ZAKLJUČKA

**3. NE PRIHVATA** se zahtjev podzakupnika poslovnog prostora na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5/B, trgovačkog društva DALMADOM MOJ DOM d.o.o. iz Rijeke, za promjenu naziva pravne osobe na računima za zakup poslovnog prostora na ime podzakupnika umjesto na ime zakupnika, iz razloga što za isto nema uporišta u aktima Grada Rijeke te zbog činjenice da je Ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora sklopljen sa trgovačkim društvom DALMADOM d.o.o. iz Dicma, Put Sićana bb, kao zakupnikom, dok se podzakupnik potpisom Ugovora o jamstvu broj 021/08. od 11. ožujka 2008. godine obvezao da će kao jamac-platac odgovarati kao glavni dužnik za dospelje obveze iz predmetnog Ugovora o zakupu.

### PRAVNI POUK

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

4. Trgovačko društvo RANDIĆ TURATO d.o.o., Rijeka, Riva 20, obavijestio je Grad Rijeku da odustaje od zakupa poslovnog prostora na adresi Riva 20, površine 84 m<sup>2</sup>, na četvrtom katu kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6216/02-03 od 14.03.2005. godine i Dodatka od 30.10.2008. godine, za uredsku djelatnost, uz mjesečnu zakupninu od 5,97 €/m<sup>2</sup>. Ističe da je za korištenje navedenog prostora zainteresiran podzakupnik TD HLB Inženjerski biro revizija d.o.o., Rijeka, koji koristi prostor. Predlaže da se sa navedenim društvom sklopi ugovor o zakupu odnosno da se za poslovni prostor raspiše javni natječaj te da se za vrijeme trajanja natječaja društvu omogući korištenje prostora. Grad od zakupnika za premetni prostor ne potražuje zakupninu i kamatu. Zahtjevu za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup prostora za uredsku djelatnost može se udovoljiti, time da se sadašnjem korisniku za vrijeme trajanja javnog natječaja omogući obavljanje djelatnosti u prostoru, uz obvezu plaćanja naknade zakupnine u visini ugovorene zakupnine iz cit. Ugovora o zakupu ( 5,97 €/m<sup>2</sup>) i ostalih troškova na ime korištenja istog, te uz uvjet da zakupnik i korisnik prostora HLB Inženjerski biro revizija d.o.o., Rijeka, dostave Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuju prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup najpovoljnijem natjecatelju, ako ga korisnik ne uspije izlicitirati, a u slučaju da to ne učine daju svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriču prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**4.1. ODOBRAVA** se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Riva 20, na IV katu, površine 84 m<sup>2</sup>, za uredsku djelatnost.

**4.2. ODOBRAVA** se sadašnjem korisniku prostora trgovačkom društvu HLB Inženjerski biro revizija d.o.o., Rijeka, Riva 20, da za vrijeme trajanja javnog natječaja za davanje u zakup ostane u posjedu prostora iz točke 5.1. ovog zaključka, radi obavljanja uredske djelatnosti, uz obvezu plaćanja naknade za korištenje istog (5,97 €/m<sup>2</sup>), te ostalih troškova koji proizlaze s osnova korištenja prostora, uz uvjet da dosadašnji zakupnik TD RANDIĆ TURATO d.o.o., Rijeka i HLB Inženjerski biro revizija d.o.o., Rijeka, dostave Gradu Rijeci, Izjavu solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuju prostor vratiti u posjed Gradu Rijeci, slobodan od osoba i stvari, najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o davanju u zakup istog najpovoljnijem natjecatelju, a u slučaju da to ne učine daju svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriču prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći, budući za to postoje opravdani razlozi.

### PRAVNI POUK:

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

5. MOTONAVIS d.o.o., Rijeka, Jože Vlahovića bb, koristi poslovni prostor na adresi Krešimirova 56/C za djelatnost popravak nautičke opreme, vanbrodskih motora i puhanih čamaca uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1,61 €/m<sup>2</sup> bez valjanog pravnog osnova. Za navedeni je prostor istekao ugovor o zakupu broj 5286/02-03 dana 25. listopada 2009. god. Zakupniku je dana 09. rujna 2009. god., sukladno članku 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora dostavljena ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu za površinu od 42 m<sup>2</sup>, uz poziv da ukloni montažnu galeriju pov. 18 m<sup>2</sup> koja narušava izgled prostora budući ista nije izgrađena sukladno Zakonu o građenju. Na ponudu se zakupnik očitovao ističući da prihvaća ponudu no ističe da galeriju nije izgradio već da je ista zatečena prilikom primopredaje prostora. Kako se u naravi ne radi o galeriji (ista nije izvedena sukladno Zakonu o gradnji) nema osnove za naplatu iste. Obzirom na činjenicu da do danas nije zaključen novi ugovor o zakupu, niti je pokrenut sudski postupak radi predaje i ispražnjenja nakon isteka ugovorenog roka zakupa, a Motonavis d.o.o., uredno podmiruje naknadu za korištenje prostora po ponuđenoj cijeni i koristi prostor te je zainteresiran za obnovu ugovora predlažemo sklapanje novog ugovora o zakupu koji stupa na snagu 01. ožujka 2011. godine a primjenjuje se od 26. listopada 2009. god. (dan isteka starog ugovora o zakupu) uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1,61 €/m<sup>2</sup> kako je i utvrđeno ponudom za sklapanje ugovora. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5. Odobrava se sklapanje Ugovora o zakupu sa MOTONAVIS d.o.o., Rijeke, Jože Vlahovića bb za poslovni prostor u Rijeci, KREŠIMIROVA 56/C, pov. 42 m<sup>2</sup> za djelatnost popravak nautičke opreme, vanbrodskih motora i puhanih čamaca koji stupa na snagu 01. ožujka 2011. godine, a primjenjuje se od 26. listopada 2009. god., uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1,61 €/m<sup>2</sup>, sukladno odredbi članka 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09).**

6. DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE KANTRIDA iz Rijeke, Đure Cattia 6 zakupnik je poslovnih prostora na adresi Josipa Završnika 2/I, pov. 81 m<sup>2</sup> temeljem Ugovora o zakupu broj 5917/02-03 od 24. veljače 2003. god., Dodatka A od 02. lipnja 2003. god., te Dodatka B od 30. rujna 2003. god., god., i na adresi Nikole Cara 7, u prizemlju, pov. 76 m<sup>2</sup> temeljem Ugovora o zakupu broj 6904/02-03 od 01. travnja 2008. god., koje koriste za djelatnost socijalne skrbi. Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje cjelokupnih poslovnih prostora u podzakup Domu za psihičke bolesne osobe TURNIĆ iz Rijeke, Giuseppe Carabino 6. Zahtjev obrazlaže činjenicom da je zbog racionalizacije troškova služba socijalne skrbi izmještena u prostor pri Domu "Kantrida" Rijeka, te da Grad Rijeka i PGŽ u suradnji sa Domom Turnić pokreću u poslovnim prostorima osnivanje dnevnog boravka za psihički bolesne osobe. Iz dopisa Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb od siječnja ove godine, razvidno je da je Dom Turnić pokrenuo sve potrebne radnje kako bi u sklopu svoje djelatnosti mogao pružati uslugu dnevnog boravka za psihički bolesne odrasle osobe, te da je od nadležnog Ministarstva dobio suglasnost da uz osnovnu djelatnost ima mogućnost pružanja pomoći i njege u kući te da može pružati i usluge psihosocijalne rehabilitacije kao stručne pomoći u obitelji (patronaža) i usluge dnevnog boravka. Uzimajući u obzir naprijed navedeno predlaže se prihvaćanje zahtjeva zakupnika sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 1. i stavak 2.) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine broj 29/09 i 48/09), kojim je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti jednokratno davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup osobama u poslovnim prostorima u kojima je pored ostalog predviđeno i obavljanje socijalne skrbi. Valja napomenuti da je Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb dostavio za isto suglasnost.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**6.1. ODOBRAVA SE zakupniku DOMU ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE "KANTRIDA" iz Rijeke, Đure Cattia 6, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora, na adresi u Rijeci, JOSIPA ZAVRŠNIKA 2/I, površine 81 m<sup>2</sup> i poslovnog prostora na adresi NIKOLE CARA 7, u prizemlju, površine 76 m<sup>2</sup>, DOMU ZA PSIHIČKI BOLESNE OSOBE "TURNIĆ" iz Rijeke, Giuseppe Carabino 6, za provedbu programa Dnevnog boravka za psihički bolesne odrasle osobe sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 1. 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 2011. god.**

**6.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom DOMOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE "KANTRIDA" shodno točki 6.1. ovog zaključka sačini Dodatke ugovora o zakupu.**

**6.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik Dom za psihički bolesne osobe TURNIĆ iz Rijeke, Giuseppe Carabino 6, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovore o jamstvu, kojima se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 5917/02-03, Ugovora o zakupu broj 6904/02-03 i Dodataka iz točke 6.2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.**

**PRAVNI POUK**

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

