



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/11-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-11-3  
Rijeka, 11.01.2011.g.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Iva Udović Mladenić  
Marina Superina  
Tajana Jukić Nežnanović

VODITELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Zaključkom Gradonačelnika od 07. prosinca 2010. godine, KLASA:023-01/10-04/89-42, URBROJ: 2170/01-15-00-10-20, nije prihvaćen zahtjev podzakupnika poslovnog prostora na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5/B, Dalmadom moj dom d.o.o. iz Rijeke, za oslobađanje od plaćanja zakupnine u vrijeme izvođenja građevinskih radova na zamjeni vodovodne cijevi u predmetnoj ulici tijekom mjeseca srpnja te u vrijeme izvođenja radova na sanaciji krova zgrade u kojoj se prostor nalazi (rujan – prosinac), iz razloga što spomenuti radovi ničime nisu onemogućavali obavljanje poslovne djelatnosti u predmetnom prostoru.

Zakupnik je u otvorenom roku, dana 21. prosinca 2010. godine, podnio prigovor na citirani zaključak u kojem iznova navodi da u vrijeme izvođenja radova na zamjeni vodovodne cijevi u predmetnoj ulici nije mogao normalno funkcionirati, da je promet ulicom bio zabranjen, slijedom čega mu je smanjen promet u poslovnom prostoru. Isto tako navodi, da mu je od 15. rujna nadalje, zbog postavljene skele radi sanacije krova zgrade, zaklonjen pogled na izloge. Podsjećamo, predmetni poslovni prostor koristi se za djelatnost trgovine namještaja uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 10.250 kn (na dan 28.12.2010.g. dug zakupnine iznosi 45.588,37 kn – 07,09-12/2010.g.).

Napominjemo da je naprijed citirani zaključak baziran na očitovanjima te fotodokumentaciji dobivenoj od strane KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. te upravitelja zgrade Megakop d.o.o. Iz navedene dokumentacije je evidentno da su se predmetni radovi odvijali na suprotnom kolničkom traku odnosno preko puta predmetne trgovine, u vrijeme trajanja radova pješачki prilaz svim trgovinama bio je nesmetano osiguran, a navedenim radovima se nisu zaklonili izlozi predmetne trgovine, te stoga nije bilo osnova za oslobađanje od plaćanja zakupnine.

Smatramo da pad prometa nije uzrokovan navedenim radovima, već općenito smanjenom financijskom moći kupaca.

Također, treba uzeti u obzir činjenicu da je Grad Rijeka, zbog opće situacije u gospodarstvu, u navedenom razdoblju zakupnicima već umanjio zakupnine linearno za 10%, pa tim više smatramo da nema nikakvog osnova za dodatno umanjeње zakupnine.

Dakle, obzirom na činjenicu da nakon donošenja naprijed citiranog Zaključka nisu utvrđeni novi elementi koji bi utjecali na izmjenu istog, predlažemo donošenje slijedećeg

## **ZAKLJUČKA**

**1. NE PRIHVAĆA SE prigovor podzakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Slaviše Vajnera Čiče 5/B, Dalmadom moj dom d.o.o. iz Rijeke na Zaključak Gradonačelnika od 07. prosinca 2010. godine, KLASA:023-01/10-04/89-42, URBROJ: 2170/01-15-00-10-20, obzirom na činjenicu da nakon donošenja citiranog Zaključka nisu utvrđeni novi elementi koji bi utjecali na izmjenu istog.**

**Ovaj Zaključak je konačan.**

2. JAMBREUŠIĆ IVAN iz Rijeke, Blaža Polića 3, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ALESSANDRA MANZONIA 2/A u prizemlju, površine 14 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 7024/02-03 od 07. svibnja 2008. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti popravak, izrada i prodaja nakita, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 12,03 €/m<sup>2</sup> odnosno mjesečno 1.217,67 kn.

Kako zakupnik nije poštivao ugovorne obveze odnosno nije postupio po Opomeni zbog neplaćanja zakupnine za vremensko razdoblje srpanj 2008. god., travanj, rujan i studeni 2009. god., u iznosu glavnice od 5.277,64 kn, dana 26. veljače 2010. god., otkazan mu je ugovor o zakupu predmetnog prostora. Dana 19. travnja 2010. god., zakupnik je sklopio Ugovor o nagodbi radi obročne isplate dospjelog dugovanja u iznosu glavnice od 7.625,16 kn kojeg je u cijelosti ispoštovao. Budući je u cijelosti podmireno dugovanje na ime zakupnine, kamate te troška ovrhe, sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi ALESSANDRA MANZONIA 2/A u prizemlju, površine 14 m<sup>2</sup>, zakupniku JAMBREUŠIĆ IVANU iz Rijeke, Blaža Polića 3, budući je zakupnik u cijelosti podmirmio dugovanje na ime zakupnine, kamate te troška ovrhe, sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god.**

**Ovaj zaključak je konačan.**

3. GRADSKO KAZALIŠTE LUTAKA RIJEKA iz Rijeke, Blaža Polića 6, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Blaža Polića 3/B, površine 41 m<sup>2</sup>, namijenjenog za djelatnost atelier za izradu lutaka i scene za svoje potrebe uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 243,00 kn (5,93 kn/m<sup>2</sup>). Temeljem zaključenog Ugovora o zakupu broj 7756/02-03 od 22.10.2010. godine zakupnik je započeo plaćati zakupninu 01.12.2010. godine, a ugovorenu djelatnost je trebao započeti obavljati 01.01.2011. godine. Zakupnik se 23.12.2010. godine obratio sa zahtjevom za odobrenje uređenja prostora (radovi se odnose na uklanjanje gipskartonske obloge zidova i uređenje istih, sanacija vlage na stropu i izvedba spušenog stropa, uklanjanje postojećeg laminata, postavljanje keramičkih pločica i izvedba novog sanitarnog čvora) i zamolbom da se razmotri mogućnost određene financijske potpore.

Uređenje poslovnog prostora nakon dobivanja suglasnosti Grada nije moguće izvesti u roku do početka obavljanja ugovorene djelatnosti navedene u Ugovoru o zakupu, odnosno do 01.01.2011. godine. Zbog izgradnje novog sanitarnog čvora za koji je potrebno sa Komunalnim društvom VODOVOD I KANALIZACIJA d.o.o., Rijeka sklopiti Ugovor o razdvajanju vodovodnog priključka i Ugovor o priključenju na komunalnu infrastrukturu za odvodnju otpadnih voda, završetak radova se predviđa krajem veljače.

Zahtjevu za odobrenje uređenja poslovnog prostora zakupnik je priložio ponudu broj 345/2010 od „Barić gradnje“ zadruga za građevinarstvo na iznos od 87.453,45 kn (bez PDV-a) koja se odnosi na gore navedene radove. Potpisom Ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**3.1. ODOBRAVA SE zakupniku GRADSKOM KAZALIŠTU LUTAKA RIJEKA, iz Rijeke, Blaža Polića 6, pomak roka početka obavljanja djelatnosti sa 01.01.2011. na 01.03.2011. godine, za poslovni prostor na adresi Blaža Polića 3/B.**

**3.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da shodno točki 3.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 7756/02-03.**

**3.3. NE ODOBRAVA SE zakupniku GRADSKOM KAZALIŠTU LUTAKA RIJEKA, iz Rijeke, Blaža Polića 6, sufinanciranje uređenja prostora iz točke 3.1. ovog zaključka budući se potpisom Ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika suglasio da će prostor urediti o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.**

## **PRAVNI POUK**

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

4. Poslovni prostor na adresi u Rijeci, Stube Marka Remsa 14/C, površine 14,70 m<sup>2</sup>, nalazi se u u dvorištu zgrade na adresi Stube Marka Remsa 14, koji je do 03.09.2002. godine, koristio bivši zakupnik Parket plastika d.o.o., Rijeka, kao spremište. Obzirom da se u konkretnom slučaju radi o objektu koji je bespravno sagrađen po bivšem zakupniku, te isti smeta ulazu u poslovni prostor u sklopu navedene zgrade, Grad je od Ministarstva zaštite okoliša i prostornog uređenja uprave za inspekcijske poslove dana 19.12.2003. godine, ishodio rješenje o uklanjanju objekta. No, stanari kao suvlasnici zgrade uspjeli su ishoditi od nadležnog tijela Zaključak o obustavi postupka, pa objekt nije uklonjen. Kontrolom korištenja prostora utvrđeno je da prostor kao spremište koriste suvlasnici zgrade (Zapisnik od 07.04.2005. godine), time da nisu od Grada tražili suglasnost za korištenje istog. Spor se sa suvlasnicima zgrade pokušao riješiti mirnim putem tako što je ovlaštenom predstavniku zgrade predloženo da suvlasnici zgrade kupe predmetni prostor, radi čega je i sačinjena prometna vrijednost prostora po ovlaštenom sudskom vještaku građ. struke Jasminke Lilić iz Rijeke (168,80 €/m<sup>2</sup> odnosno ukupno 2.500,00 €) ili da ga uzmu u zakup. Ponuđena cijena za kupnju prostora, ni davanje istog u zakup, suvlasnicima zgrade nije bilo prihvatljivo. Obzirom da prostor nije vraćen Gradu u posjed, protiv tada uknjiženih suvlasnika zgrade je početkom 2006. godine, putem ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković pokrenut postupak radi predaje prostora u posjed Gradu. Općinski sud u Rijeci je presudom od 26.03.2008. godine (P-3865/06) odbio tužbeni zahtjev Grada, te je presuda potvrđena presudom Županijskog suda u Rijeci od 08.09.2010. godine (Gž-3174/08), uz obrazloženje da Grad nije dokazao da mu pripada samovlasništvo prostora jer se radi o zajedničkom prostoru svih suvlasnika zgrade, niti da su tuženici navedeni u tužbi u njegovom posjedu. Obzirom da predmetni prostor nije u posjedu Grada, da se nalazi u dvorištu zgrade na k.č. 1879/3/b/1, z.k.ul. 2854, 2785, 2554, 2744, 2741, 4413, 2828 i 2757, k.o. Rijeka, te predstavlja zajednički dio zgrade, predlaže se njegovo izuzimanje iz upravljanja Grada s danom 31.12.2010. godine i ustupanje istog na korištenje suvlasnicima zgrade.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**4. Izuzima se iz upravljanja Grada Rijeke, poslovni prostor na adresi Stube Marka Remsa 14/C, površine 14,70 m<sup>2</sup> s danom 31.12.2010. godine, te se isti ustupa na korištenje suvlasnicima zgrade, sukladno presudi Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja P-3865/06, od 26.03.2008. godine, koja je postala pravomoćna 08 09.2010. godine.**

## **PRAVNI POUK**

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

5. RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb Podružnica Rijeka, obratila se zahtjevom za izmjenu Dodatka ugovora o jamstvu broj 055/A od 13.10.2010. godine, u svezi podzakupa dijela poslovnog prostora površine 1,5 m<sup>2</sup> (bankomat), na adresi u Rijeci, Korzo 34, na način da se odgovornost banke kao jamca-placa za pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu ograniči samo na površinu prostora u podzakupu. Naime, Ugovorom o jamstvu broj 55/2008 od 04.08.2008. godine i Dodatkom Ugovora o jamstvu broj 055/A od 13.10.2010. godine, utvrđeno je da banka odgovara za obveze zakupnika Elektromaterijal d.d., Rijeka, za površinu prostora u zakupu od 82 m<sup>2</sup> (Ugovor o zakupu broj 7173/02-03 od 02.06.2008. godine i Dodatak Ugovora od 26.06.2008. godine), u iznosu od 37.203,36 €. Obzirom na lošu financijsku i poslovnu situaciju u Elektromaterijalu, kao i dugoročno neizvjestan interes daljnjeg korištenja poslovnog prostora od strane zakupnika, podzakupnik predlaže da se odobri sklapanje novog Dodatka Ugovora o jamstvu, na način da se njegova odgovornost kao jamca ograniči samo do visine zakupnine za 1,5 m<sup>2</sup> odnosno samo za površinu bankomata.

Predlaže se usvajanje zahtjeva i sklapanje Dodatka Ugovora o jamstvu broj 55/B, na način da se izmjeni odredba članka 2. Ugovora o jamstvu broj 055/2008 te se utvrdi obveza jamca da odgovara Gradu za dospjele i pravovaljane obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu, ako ovaj to ne učini, samo do visine zakupnine za 1,5 m<sup>2</sup>, na ime odobrenog podzakupa poslovnog prostora na adresi Korzo 34, za postavu bankomata. Osnovom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5.1. ODOBRAVA SE izmjena članka 2. Ugovora o jamstvu broj 055/2008 od 04.08.2008. godine i Dodatka Ugovora o jamstvu broj 055/A od 13.10.2010. godine, sklopljenih između GRADA RIJEKE i RAIFFEISENBANK AUSTRIA d.d. Zagreb, kao podzakupnika dijela poslovnog prostora površine 1,50 m<sup>2</sup> (bankomat) na adresi u Rijeci, Korzo 34, na način da se utvrdi obveza banke da Gradu Rijeci ispuni pravovaljane i dospjele obveze zakupnika Elektriomaterijal d.d., Rijeka, iz Ugovora o zakupu broj 7173/02-03 od 02.06.2008. godine i Dodatka Ugovora od 26.06.2008. godine, ako to ovaj ne učini, do visine zakupnine za 1,5 m<sup>2</sup>.**

**5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sačini Dodatak ugovora o jamstvu 055/B, sukladno točki 5.1. ovog zaključka.**

### **PRAVNI POUK**

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