



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-65
Rijeka, 13.12.2010.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Marina Superina
Edo Damjanović

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. MOTO KLUB M.D. RIJEKA, iz Rijeke, Podmurvice 21, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi FRANJE RAČKOGA 60A, površine 26 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 6544/02-03 od 15. siječnja 2007. god, namijenjenog za obavljanje djelatnosti rada udruga, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,07 €/m² odnosno mjesečno 691,74 kn.

Kako zakupnik nije postupio po dostavljenoj Opomeni zbog neplaćanja zakupnine u iznosu glavnice od 3.430,34 kn za vremensko razdoblje svibanj-rujan 2010. god., dana 15. studenog 2010. god., otkazan mu je Ugovor o zakupu. No obzirom na činjenicu da je zakupnik dana 19. studenog 2010. god., u cijelosti podmirio dugovanje zakupnine a otkaz zaprimio tek dana 24. studenog 2010. god., dakle budući je dugovanje podmireno pet dana prije primitka otkaza ugovora o zakupu, valjalo bi isti povući budući je neosnovan. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi FRANJE RAČKOGA 60/A, površine 26 m², zakupniku MOTO KLUB M.D. RIJEKA, iz Rijeke, Podmurvice 21, bez povećanja zakupnine, budući je zakupnik podmirio cjelokupno dugovanje zakupnine (19.11.2010. god.) prije zaprimanja otkaza ugovora o zakupu (24.11.2010.god.) pa je isti neosnovan.

Ovaj zaključak je konačan.

2. Zaključkom Gradonačelnika od 01. lipnja 2010. god., KLASE:023-01/10-04/52-30, URBROJ:2170/01-15-00-10-23 odobreno je zakupniku tvrtki AGIT d.o.o., iz Zagreba, Heinzelova 51, produženje roka ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Žabica 4 (prostor br. 5) površine 950 m² koji koriste za skladište na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 31. ožujka 2011. god., s mogućnošću produljenja roka, ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka. Budući zakupnicima poslovnih prostora na adresi Žabica 4 i 6 trgovačkim društvima HP-Hrvatska pošta d.d., Suza T.B. d.o.o., Velimex d.o.o. i Igom d.o.o., također ističu ugovori o zakupu sklopljeni na rok do 31. prosinca 2010. god., s mogućnošću produljenja roka ukoliko rušenje objekta nastupi nakon navedenog roka. Obzirom da postoji zainteresiranost zakupnika za produženjem roka zakupnog odnosa, obzirom da zakupnici uredno podmiruju zakupniku predlažemo izmjenu citiranog zaključka na način da se svim zakupnicima na navedenoj adresi rok zakupa produži na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. rujna 2011. god., s mogućnošću produljenja roka sve sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem.

Slijedom navedenog predlaže se izmjena i donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 01. lipnja 2010. god., KLASE:023-01/10-04/52-30, URBROJ:2170/01-15-00-10-23 na način da glasi:

"Odobrava se zakupnicima poslovnih prostora koje koriste na adresi ŽABICA 4 i 6 produženje roka ugovora o zakupu, na rok do rušenja objekta, a najkasnije do 30. rujna 2011. god., s mogućnošću produljenja roka, sukladno očitovanju Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem."

2.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sukladno točki 2.1. sklopi Dodatke ugovora o zakupu na zahtjev zakupnika.

3. TISAK d.d. iz Zagreba, Slavenska avenija 2, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi KORZO 26, u prizemlju, ukupne površine 81 m² namijenjen za djelatnost trgovine novina, duhanskih proizvoda, karata za gradski prijevoz, neprehrambenih proizvoda i konditorskih proizvoda u originalnom pakovanju, temeljem Ugovora o zakupu broj 7228/02-03 od 09. lipnja 2008. god., uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 10.143,00 kuna (17,32 €/m²). Isti se obraća zahtjevom za odobrenje davanja u podzakup dijela poslovnog prostora pov. 2 m², HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., za postavu bankomata.

Naime, sukladno odredbi članka 17. stavak 1. podstavak 5. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09) može se odobriti zakupniku davanje dijela poslovnog prostora u podzakup bankama za postavu bankomata uz obvezu zakupnika da za površinu prostora koja se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 5 (pet) puta.

Ugovor o zakupu sklopljen je po cijeni zakupnine za djelatnost trgovine u L zoni od 17,32 €/m², a ugovorena mjesečna zakupnina za predmetni prostor iznosi 1.402,92 € ili 10.143,11 kn. Cijena zakupnine za prostor koji zauzima bankomat iznosila bi dodatnih 173,20 € ili 1.280,00 kn, slijedom čega bi ugovorena mjesečna cijena zakupnine za predmetni prostor porasla na 1.576,12 € ili 11.474,00 kn (19,46 €/m²). Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. dužna je sklopiti sa Gradom Ugovor o jamstvu kojim banka odgovara Gradu Rijeci kao vjerovniku kao glavni dužnik za dospjele obveze iz Ugovora o zakupu i Dodatka istom do visine podzakupa za prostor bankomata (173,20 €). Dakle, obzirom na činjenicu da je zahtjev u suglasju sa odredbom čl. 17. naprijed citirane Odluke, te da je podmirena zakupnina za predmetni prostor, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. ODOBRAVA SE zakupniku TISAK d.d. iz Zagreba, Slavenska avenija 2, davanje u podzakup dijela poslovnog prostora u Rijeci, na adresi KORZO 26, u površini od 2 m² HYPO ALPE-ADRIA-BANCI d.d., za postavu bankomata uz povećanje ugovorene mjesečne zakupnine sa 1.402,92 € (10.143,11 kn) na 1.576,12 € (11.474,00 kn), počevši od 01. siječnja 2011. god., sukladno odredbi članka 17. (stavak 1. podstavak 5. i stavak 2) Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko - goranske županije broj 29/09 i 48/09).

3.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da temeljem točke 3.1. ovog Zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7228/A.

3.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 3.1. ovog zaključka odobrava se uz uvjet da podzakupnik HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., potpiše sa Gradom Rijeka Ugovor o jamstvu kojim se kao jamac-platac obvezuje prema Gradu Rijeci ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu i Dodatka iz točke 3.2. ovog zaključka ako ovaj to ne učini, do visine zakupnine za 2 m² (173,20 €).

PRAVNI POUK

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

4. Zaključkom Gradonačelnika od 23. studenog 2010. godine, KLASA:023-01/10-04/86-41, URBROJ: 2170/01-15-00-10-22, naloženo je Direkciji poslovni objekti da izuzme iz upravljanja poslovni prostor na adresi Pomerio 29/I, površine 170 m² i preda na upravljanje Direkciji stambenih poslova sa danom 01. prosinac 2010. godine. Valja napomenuti da u navedenom poslovnom prostoru djelatnost obavlja Centar tehničke kulture Rijeka, te da će isti preseliti u prostor na adresi Školjić 5/I. Prostor na Školjiću 5/I potrebno je urediti, a za isto je potrebno određeno vrijeme. Prema navodima Centra tehničke kulture u istom će započeti obavljati djelatnost najkasnije do 31.03.2011. godine. Slijedom navedenog predlaže se izmjena točke 2. naprijed citiranog Zaključka Gradonačelnika da se izmijeni datum izuzimanja poslovnog prostora Pomerio 29/I, iz Direkcije poslovni objekti i predaja istog Direkciji stambenih poslova sa 01.12.2010. na rok najkasnije do 31.03.2011. godine.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4. Mijenja se točka 2. Zaključka Gradonačelnika od 23. studenog 2010. godine, KLASA:023-01/10-04/86-41, URBROJ: 2170/01-15-00-10-22, na način da glasi:

„Poslovni prostor u Rijeci, Pomerio 29/I, površine 170 m2 (šifra prostora 201998) izuzima se iz upravljanja Direkcije poslovni objekti i predaje na upravljanje Direkcije stambeni poslovi najkasnije sa danom 31.03.2011. godine“.

5. Točkom 2. Zaključka Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/46-28, URBROJ:2170/01-15-00-10-21 odobreno je raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi FIORELLO LA GUARDIA 23/A, pov. 30 m2 koji je u zakupu tvrtke MEDOTIM d.o.o., za ugostiteljsku djelatnost – caffe bar uz uvjet da zakupnik u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka dostavi Gradu Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuje vratiti prostor 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 i podmiri dugovanje za predmetni prostor. Točkom 3. citiranog zaključka odobreno je zakupniku da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu prostora i obavlja ugovorenu djelatnost. Zakupnik je dostavio Gradu Rijeci Izjavu te podmirio dugovanje zaključno sa svibnjem 2010. god. Osnovom navedenog zaključka raspisan je tri puta javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora, no isti do danas nije izlicitiran budući nije bilo zainteresiranih natjecatelja. Isto tako zakupnik ne plaća zakupninu te je evidentiran dug od 15.494,25 kn (lipanj-prosinac 2010. god.) Slijedom navedenog predlaže se da se točke 2.-4. citiranog zaključka stave van snage a protiv zakupnika pokrene ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja osnovom otkaza Ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine od 19. studenog 2009. god.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5. Stavlja se van se van snage točke 2.- 4. zaključka Gradonačelnika od 11. svibnja 2010. god. KLASA:023-01/10-04/46-28, URBROJ:2170/01-15-00-10-21 kojim je odobreno raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi FIORELLO LA GUARDIA 23/A, pov. 30 m2 u zakupu tvrtke MEDOTIM d.o.o., za ugostiteljsku djelatnost – caffe bar uz uvjet da zakupnik u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka dostavi Gradu Izjavu solemniziranu od javnog bilježnika kojom se obvezuje vratiti prostor 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 i podmiriti dugovanje za predmetni prostor u iznosu od 11.086,57 kn (srpanj-listopad 2009. god., te travanj 2010. god.), budući nakon tri objave prostora na javnom natječaju isti nije izlicitiran jer nije bilo zainteresiranih natjecatelja za uzimanje u zakup navedenog prostora, pa se isti ukazuje bespredmetnim.

Ovaj zaključak je konačan.

6. Zakupnik Dom zdravlja PGŽ iz Rijeke, vratio je u listopadu 2010. god., Gradu Rijeci u posjed poslovni prostor na adresi ZAMETSKA 8, pov. 145 m2, koji je bio namijenjen za obavljanje zdravstvene djelatnosti. Dana 30. kolovoza 2006. god., za navedeni prostor doneseno je nepravomoćno rješenje Ureda državne uprave u PGŽ – Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo kojim se prostor daje u vlasništvo Čalogović Vladimiru u 5/40 dijela, Čalogović Milanu u 5/40 dijela, Stunić Macan Dini u 10/40, Perčić Ivi u 10/40 dijela, Čalogović Mariji u 2/40 dijela, Čalogović Stanislavu u 2/40 dijela, Čalogović Ani u 2/40 dijela, Čalogović Josipi u 2/40 dijela i Čalogović Pavlu u 2/40 dijela.

Na navedeno rješenje Grad je u listopadu 2007. god., uložio žalbu smatrajući da su donesenim rješenjem povrijeđene odredbe Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine. Naime, odredbom članka 49. st. 3. citiranog Zakona utvrđeno je da sadašnji vlasnik odnosno nositelj prava korištenja i raspolaganja nekretnine nije dužan tu nekretninu predati prijašnjem vlasniku u posjed sve dok mu isti ne isplati naknadu za učinjena ulaganja u visini utvrđenoj međusobnim ugovorom ili pravomoćnom sudskom presudom, ako se drukčije ne sporazume.

Grad je u uređenje prostora uložio iznos od 74.858,76 kn što je utvrđeno Izračunom vrijednosti ulaganja sačinjenom dana 11. srpnja 2006. god., po Biljani Vučinić Polh stalnom sudskom vještaku (radovi na uređenju sanitarnog čvora, radovi na zamjeni dotrajalog drvenog prozora u čekaonici novim aluminijskim prozorom, radovi na zamjeni postojećih drvenih prozora na objektu novim aluminijskim prozorima, radovi na odvajanju vodovodne instalacije od zgrade i radovi na izvedbi novog vodovodnog priključka – odvajanje od postojećeg).

No žalba je odbijena rješenjem Ministarstva pravosuđa, Uprave za građansko pravo KLASA:UP/II-942-01/06-01/1137, URBROJ:514-04-02-03/6-09-2 od 16. ožujka 2009. god., osnovom čega je u lipnju 2009. god., Grad podnio tužbu Upravnom sud RH radi poništenja navedenog rješenja, no do danas presuda još nije donesena. Od ovlaštenika naknade zatražena je suglasnost za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog prostora za zdravstvenu djelatnost, no većina ovlaštenika naknade uskratila je suglasnost te se protivi raspisivanju natječaja. Obzirom na naprijed navedeno te činjenicu da je za očekivati da će presuda Upravnog suda biti donesena za cca godinu dana, što je kratak rok da se isti da u zakup do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, predlaže se da se za prostor ne raspisuje javni natječaj.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6. Ne odobrava se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi ZAMETSKA 8, pov. 145 m², u trajanju do pravomoćnosti rješenja Ureda državne uprave, Odsjeka za imovinsko pravne poslove Rijeka o utvrđivanju prava vlasništva budući su ovlaštenici naknade uskratili suglasnost te se protive raspisivanju natječaja te je za očekivati da će presuda Upravnog suda biti donesena za cca godinu dana što je kratak rok da se isti da u zakup do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva.

PRAVNI POUK

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-64
Rijeka, 13.12.2010.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:
Aleksandra Jurić Židanik

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Dana 12. studenog ove godine zakupnik poslovnog prostora na adresi Riva 12 i 14, Amber Restorani d.o.o., iz Matulja, Put Pobovo 13, obratio se zahtjevom za izmjenu Ugovora o zakupu kojeg je sa Gradom sklopio 22. srpnja ove godine.

U zahtjevu moli izmjenu Ugovora o zakupu na način da se izmijeni ugovorena djelatnost sa brandiranog fast food restorana Vapiano na djelatnost restoran, slastičarnica i fast food restoran. Zamolbu obrazlaže činjenicom da je na licitaciju pristupio sa sklopljenim Ugovorom o otvaranju brandiranog fast food restorana u Rijeci, pa nije mogao očekivati da će doći do raskida istog. No, nakon potpisivanja Ugovora o zakupu Vap Restorani d.o.o. iz Zagreba, otkazali su suradnju i odustali od projekta otvaranja restorana Vapiano u Rijeci (vlasnici franšize iz Zagreba izgubili su licencu za otvaranje navedenih restorana u Hrvatskoj).

Ugovorom o zakupu zakupnici su preuzeli obvezu započeti plaćati zakupninu i obavljati djelatnost najkasnije 01. veljače 2011. godine. Obzirom na naprijed navedeno i činjenicu da je za pristup licitaciji plaćena jamčevina u iznosu do 250.000,00 kn, zakupnik se obraća Gradu zamolbom da se uz promjenu ugovorene djelatnosti odobri i pomak ugovorenih rokova plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti do 01. svibnja 2011. godine, odnosno za dio prostora površine cca 240 m² u kojem prostoru bi trebao raditi brandirani fast food restoran do 30. rujna 2011. godine.

Valja napomenuti da se zakupnik još uvijek nije obratio zahtjevom za izdavanje suglasnosti uređenja poslovnog prostora iako je na licu mjesta utvrđeno da je pristupio čišćenju prostora radi pripreme istog za rekonstrukciju. Isto tako valja napomenuti da zakupnik u svom zahtjevu moli da se sufinanciraju radovi koji se budu odvijali u prostoru, a koji nisu bili vidljivi prilikom razgledavanja prostora (trula međukatna konstrukcija, elektroinstalacija, odvodi i dovodi vode).

Obzirom na činjenicu da je djelatnost za koju zakupnik traži izmjenu bila oglašena u Natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora kao alternativa ugovorene djelatnosti, pa iz tog razloga valja udovoljiti zahtjevu zakupnika. Na spomenuti Natječaj za davanje u zakup prostora jedini natjecatelj bio je sadašnji zakupnik iz čega se da zaključiti da interesa za prostor nije bilo. Što se tiče zahtjeva za pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti sa 01. veljače na 01. svibnja 2011. godine za dio ugovorene površine prostora, odnosno sa 01. veljače na 30. rujna 2011. godine, za dio površine prostora (240 m² - fast food restoran) valja napomenuti da bi izgubljeni prihod zakupnine za navedeno razdoblje bio 138.279,00 kn. Zahtjevu za sufinancira dijela radova koji nisu bili vidljivi prilikom pokazivanja prostora, ne možemo udovoljiti budući isto nije bilo navedeno kao poseban uvjet natječaja za davanje u zakup predmetnog prostora.

Vezano za naprijed navedeno predlažemo da se prihvati djelomično zahtjev zakupnika te da se prihvaća izmjena ugovorene djelatnosti na način da umjesto brandirani fast food restoran Vapiano ista glasi restoran, slastičarnica i fast food restoran, te pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti za ugovorenu površinu prostora sa 01.02.2011.g. na 01.05.2011.g., dok se ne prihvaća zahtjev za sufinanciranje uređenja prostora za radove koji nisu bili vidljivi prilikom razgledavanja prostora za pristup natječaju za davanje u zakup istog (međukatna konstrukcija, elektroinstalacija, odvodi i dovodi vode) budući bi prihvaćanje ovog dijela zahtjeva bilo suprotno uvjetima objavljenim u javnom natječaju za davanje u zakup predmetnog prostora (uređenje prostora snosi zakupnik).

Predloženi zaključak temelji se na činjenici da će Grad teško naći zakupnika koji će uzeti u zakup poslovni prostor površine 846 m², bez učešća Grada u financiranju uređenja istog, dakle da je opravdano da se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti i ostvari manji prihod zakupnine nego da se ide u razdvajanje navedenog prostora u više građevnih cjelina obzirom na situaciju u gospodarstvu i neizvjesnost uspjeha u pronalaženju novih zakupnika.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. Prihvaća se djelomično zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Riva 12 i 14, AMBER RESTORANI d.o.o. iz Matulja, Put Pobovo 13, te se odobrava:

- izmjena ugovorene djelatnosti na način da umjesto brandirani fast food restoran Vapiano ista glasi restoran, slastičarnica i fast food restoran,
 - pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti sa 01.02.2011.g. na 01.05.2011.g.,
- budući će prihvaćanjem zahtjeva šteta Grada biti manja od štete koja bi nastala da se ugovor o zakupu raskine.**

1.2. Ne odobrava se zahtjev zakupnika iz točke 1.1. ovog zaključka da se za površinu prostora u kojoj će se obavljati djelatnost fast food restorana pomakne rok početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti sa 01.02.2011. na 30.09.2011. godine, te za sufinanciranje radova koji nisu bili vidljivi prilikom razgledavanja prostora za pristup natječaju za davanje u zakup istog (međukatna konstrukcija, elektroinstalacija, odvodi i dovodi vode), budući bi prihvaćanje ovog dijela zahtjeva bilo suprotno uvjetima objavljenim u javnom natječaju za davanje u zakup predmetnog prostora (uređenje prostora snosi zakupnik).

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.