



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/10-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-10-20  
Rijeka, 06.05.2010.g.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Loretta Sošić, dipl.iur.,  
Marina Superina, dipl.iur.,

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Trgovačko društvo DIGITAL POINT d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4 i trgovačko društvo RI TELEFAX d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 5, suzakupnici su poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Trg Riječke rezolucije 4, na prvome katu površine 375 m<sup>2</sup>, namijenjen izdavačkoj djelatnosti iz Ugovora o zakupu broj 6545/02-03 od 17.01.2007. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,59 €/m<sup>2</sup>. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 10 godina odnosno do 01.02.2017. godine. Predmetni prostor suzakupnici koriste još od 1997. godine, jer su radili na zajedničkim projektima vezanim za izdavačku djelatnost. No, nakon niza godina više ne ostvaruju poslovnu suradnju niti rade zajednički projekt, pa svako društvo djeluje nezavisno i samostalno na tržištu, ali za istu djelatnost. Stoga suzakupnici ubuduće žele svaki za sebe plaćati zakupninu i jamčiti za svoje obveze za prostor koji koriste. Predlažu da se ugovor dodatkom razluči na dva ugovora temeljem kojih bi svaka tvrtka ubuduće plaćala račun zakupnine za onaj dio prostora koji koristi, jer time za Grad kao zakupodavca ne bi bilo nikakve razlike u naplaćenim iznosima.

Valja napomenuti da navedeni zahtjev nije u suglasju s Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 127/97, 174/04 i 38/09) ni sa Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09). Naime, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se nakon provedenog javnog natječaja, odnosno iznimno bez provođenja javnog natječaja, kod obnove ugovora nakon isteka ranijeg ugovora o zakupu, ako je zakupnik u potpunosti izvršavao ugovorene obveze, što je u konkretnom slučaju učinjeno 2007. godine sklapanjem citiranog Ugovora. Ugovori sklopljeni protivno navedenom su ništetni.

Uvažavajući navedene razloge zahtjevu se može udovoljiti samo na način da jedan od suzakupnika (Digital point d.o.o.) otkaže ugovor, te da drugi suzakupnik (Ri telefax d.o.o.) sukladno odredbi članka 20. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, nastavi s zakupnim odnosom do isteka roka na koji je zajednički zakup sklopljen, što su suzakupnici prihvatili. Također napominjemo da je s navedenim načinom razrješenja zahtjeva suzakupnika suglasan i ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković. Radi obrade predmeta pristupilo se novoj izmjeri prostora, kojom je utvrđena njegova stvarna površina od 383 m<sup>2</sup> što je za 8 m<sup>2</sup> više u odnosu na ugovorenu površinu. Slijedom navedenog je shodno Zaključku Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane 08.05.2007. godine, sačinjen obračun zakupnine za prethodne tri godine odnosno za vremensko razdoblje od 01.05.2007. do 30.04.2010. godine, u iznosu od 9.083,84 kn. Stoga je radi reguliranja međusobnih odnosa u svezi utvrđene veće površine prostora u odnosu na ugovorenu (8m<sup>2</sup>), te isplate navedenog iznosa (9.083,84 kn), potrebno potpisati Dodatak ugovora o zakupu broj 6545/A. Također valja napomenuti da su suzakupnici prihvatili rečeni obračun te će navedeni iznos podmiriti jednokratno, na način da će Digital point d.o.o. podmiriti iznos od 4.905,27 kn, a Ri telefax d.o.o. iznos od 4.178,57 kn.

Nadalje, rečenom izmjerom utvrđeno je da Ritelefax d.o.o. stvarno koristi prostor površine 177 m<sup>2</sup> (tri prostorije, dva hodnika, WC, te pripadajući dio zajedničkog hodnika), a Digital point d.o.o., koristi prostor površine 206 m<sup>2</sup> (devet prostorija, tri hodnika, WC i pripadajući dio zajedničkog hodnika).

Suzakupnici za navedeni prostor imaju evidentiran dospjeli dug zakupnine od 9.993,44 kn (za travanj ove godine) te dug dospjele kamate od 1.665,35 kn, a koji su dužni podmiriti najkasnije do sklapanja citiranog Dodatka ugovora o zakupu.

Osnovom naprijed navedenog zahtjevu stranaka može se udovoljiti na način da se nakon sklapanja Dodatka ugovora o zakupu broj 6545/A (radi utvrđivanja stvarne površine prostora u zakupu i plaćanja obračunate naknade na ime utvrđene razlike u površini prostora za prethodne tri godine):

1. suzakupniku Digital point d.o.o., Rijeka, odobri istupanje iz zajedničkog zakupa sa Ri telefax d.o.o., Rijeka, u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, trg Riječke rezolucije 4, na prvom katu površine 383 m<sup>2</sup>, uz uvjet plaćanja 54% obračunate naknade zakupnine u površini prostora za prethodne tri godine (4.905,27 kn) najkasnije do podnošenja prijave na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora iz točke 3.

2. sa Ri telefax d.o.o., Rijeka, sklopi Dodatak ugovora o zakupu broj 6545/B, radi umanjavanja površine predmetnog poslovnog prostora sa 383 m<sup>2</sup> na površinu od 177 m<sup>2</sup>, uz uvjet plaćanja 46% obračunate naknade zakupnine u površini prostora za prethodne tri godine (4.178,57 kn)

3. za površinu predmetnog poslovnog prostora od 206 m<sup>2</sup>, raspiše javni natječaj za davanje u zakup za izdavačku djelatnosti, uz početnu zakupninu od 5,80 €/m<sup>2</sup>, sve uz uvjet da dospjela novčana tražbina Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora bude podmirena najkasnije do dana podnošenja prijave na javni natječaj

4. trgovačkom društvu Digital point d.o.o., Rijeka, za vrijeme trajanja natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, površine 206 m<sup>2</sup>, omogućiti obavljanje djelatnosti u prostoru, uz obvezu plaćanja naknade za korištenje istog (u visini ugovorene zakupnine) i ostalih troškova na ime korištenja istog, sve uz uvjet da zakonski zastupnik društva potpiše Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se Digital point d.o.o. obvezuje prostor površine 206 m<sup>2</sup>, 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, za slučaj da isti ne uspije izlicitirati, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. NE PRIHVAĆA SE zahtjev suzakupnika poslovnog prostora u Rijeci, Trg Riječke rezolucije 4, površine 375 m<sup>2</sup>, trgovačkog društva DIGITAL POINT d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4 i trgovačkog društva RI TELEFAX d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 5, za sklapanje Dodatka kojim bi se Ugovor o zakupu broj 6545/02-03 od 17.01.2007. godine, razdvojio na dva ugovora, temeljem kojeg bi svako društvo ubuduće plaćalo zakupninu za onaj dio prostora koji koristi, budući nije u suglasju s Zakonom o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 127/97, 174/04 i 38/09), ni sa Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09).**

**1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6545/A, radi , radi povećanja površine poslovnog prostora na adresi Trg Riječke rezolucije 4 sa 375 na 383 m<sup>2</sup>, sukladno novoj izmjeri iz travnja 2010. godine te radi isplate obračunate naknade zakupnine na ime utvrđene veće površine prostora (8 m<sup>2</sup>) od 9.083,84 kn.**

**1.3. ODOBRAVA se suzakupniku trgovačkom društvu DIGITAL POINT d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4, istupanje iz zajedničkog zakupa temeljem Ugovora o zakupu broj 6545/02-03 od 17.01.2007. godine, sa trgovačkim društvom RI TELEFAX d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 5, u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci Trg Riječke rezolucije 4, na prvom katu, površine 383 m<sup>2</sup>, koji koriste za izdavačku djelatnost, uz uvjet plaćanja 54% obračunate naknade zakupnine u površini prostora za prethodne tri godine (4.905,27 kn) najkasnije do podnošenja prijave na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora iz točke 1.5. ovog zaključka.**

**1.4. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6545/B, na način da zakupniku trgovačkom društvu Ri telefax d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4, umanju površinu poslovnog prostora u zakupu sa 383 m<sup>2</sup> na 177m<sup>2</sup>, uz uvjet plaćanja 46% obračunate naknade zakupnine u površini prostora za prethodne tri godine (4.178,57 kn).**

**1.5. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Trg Riječke rezolucije 4, na prvom katu, površine 206 m<sup>2</sup>, za izdavačku djelatnost, uz početnu zakupninu od 5,80 €/m<sup>2</sup>, uz uvjet da:**

- najkasnije do dana podnošenja prijave na natječaj Gradu Rijeci bude podmirena dospjela tražbina na ime korištenja poslovnog prostora
- trgovačko društvo Digital point d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4, dostavi Gradu Rijeci, Izjavu solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje 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, za slučaj da isti prostor ne uspije izlicitirati na javnom natječaju, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

**1.6. Odobrava se trgovačkom društvu Digital point d.o.o., Rijeka, Trg Riječke rezolucije 4, da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu poslovnog prostora i obavlja ugovorenu djelatnost, najkasnije do roka iz podstavka 2. točke 1.5. ovog zaključka, uz uvjet da za korištenje predmetnog prostora uredno podmiruje naknadu zakupnine i ostale troškove s osnova korištenja istog, budući da za isto 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.

2. Zaključkom Gradonačelnika od 23. ožujka 2010. god., KLASA:023-01/10-04/22-23, URBROJ:2170/01-15-00-10-31, odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa korisnikom poslovnih prostora na adresi Križanićeva 7a pov. 6 m<sup>2</sup> i Križanićeva 7b pov. 13 m<sup>2</sup>, BURIĆ MILKOM iz Novog Vinodolskog, Jamica 2, radi obročne isplate tražbine u sveukupnom iznosu glavnice od 49.276,70 kn u 6 mjesečnih obroka, osnovom čega je dana 31. ožujka ove godine, navedeni zaključak i Ugovor o nagodbi, dostavljen imenovanoj na daljnje potpisivanje, uz uvjet da u roku od 8 dana iste vrati potpisane i dostavi bjanko zadužnicu na iznos do 100.000,00 kn. Navedeni je zaključak zaprimila dana 06. travnja ove godine. Obzirom da nije u zadanom roku vratila potpisane primjerke Ugovora niti se na isto očitovala, dana 21. travnja 2010. god., upućena joj je požurnica za povrat potpisanih Ugovora a koju je zaprimila dana 23. travnja 2010. god., no do danas isti nisu vraćeni. Kako je navedenim Ugovorom dospijeće prvog obroka utvrđeno u travnju ove godine, a Ugovori nisu vraćeni niti je Burić Milka dostavila bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja plaćanja, predlaže se da se citirani zaključak stavi van snage, budući je evidentno da imenovana odbija sklapanje Ugovora o nagodbi čime odugovlači plaćanje dospjelih obveza, kao i postupke prisilne naplate u kojima je zakazana pljenidba pokretnina odnosno daljnje vođenje ovršnih postupaka radi prisilne naplate dugovanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

#### **ZAKLJUČKA**

**2.1. Stavlja se van snage Zaključak Gradonačelnika od 23. ožujka 2010. god., KLASA:023-01/10-04/22-23, URBROJ:2170/01-15-00-10-31, kojim je odobreno sklapanje Ugovora o nagodbi sa korisnikom poslovnih prostora na adresi Križanićeva 7a pov. 6 m<sup>2</sup> i Križanićeva 7b pov. 13 m<sup>2</sup>, BURIĆ MILKOM iz Novog Vinodolskog, Jamica 2, radi obročne isplate tražbine u sveukupnom iznosu glavnice od 49.276,70 kn u 6 mjesečnih obroka, budući imenovana unatoč požurnici nije vratila potpisane primjerke Ugovora o nagodbi, niti dostavila bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja plaćanja tražbine, te i dalje ne podmiruje ugovorne obveze, pa se citirani zaključak ukazuje bespredmetnim.**

**2.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da nastavi ovršne postupke radi prisilne naplate dugovanja.**

**Ovaj zaključak je konačan.**

3. ČOZA ANTE zakupnik je poslovnog prostora na adresi Trpimirova 6D, površine 131 m<sup>2</sup>, i isti koristi za prodavaonicu pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima, a isti koristi još od 1998. godine. Dopisom od 23. travnja ove godine obratio se zahtjevom da mu se omogući sudjelovanje na natječaju za poslovni prostor koji graniči sa poslovnim prostorom u zakupu, a koji je koristio Tisak d.d. iz Zagreba. Kako je Tisak d.d. vratio posjed prostora Gradu za isti je potrebno raspisati Natječaj za davanje u zakup. Djelatnost Tiska d.d., bila je prodaja tiska i duhanskih proizvoda. Valja napomenuti da je prostor Tiska d.d., i Ante Čoza nekada bila jedna građevna cjelina, no zbog potrebe uklanjanja kiosaka sa javne površine poslovni prostor pretvoren je u dvije građevne cjeline i to 6 m<sup>2</sup> i 131 m<sup>2</sup>. Predlažemo da se prihvati zahtjev zakupnika zbog naprijed navedenih razloga i činjenica da bi spajanje dvaju prostora prostor zakupnika Ante Čoza dobio na kvaliteti, ali jedina mogućnost realizacije zahtjeva je da se raspiše javni natječaj za davanje u zakup za djelatnost prodavaonice pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima uz pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, zakupnika poslovnog prostora na adresi Trpimirova 6D, ukoliko sudjeluje na licitaciji te prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**3. Prihvaća se zahtjev zakupnika poslovnog prostora na adresi Trpimirova 6D, ANTE ČOZA da se raspíše natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi Trpimirova 6C, površine 6 m<sup>2</sup>, za djelatnost prodavaonice pretežito hranom, pićima i duhanskim proizvodima uz pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu, zakupnika poslovnog prostora na adresi Trpimirova 6D, ukoliko sudjeluje na licitaciji te prihvati najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup> iz razloga što se radi o prostoru koji je nekad sa prostorom zakupnika činio jednu građevnu cjelinu i činjenice da će realizacijom ovog zahtjeva zakupniku biti omogućeno funkcionalnije poslovanje u prostoru.**

### 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. Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja VII St-84/09- od 16.11.2009. godine, otvoren je i zaključen stečajni postupak nad trgovačkim društvom RI – PLASTIKAPARKET d.o.o., Rijeka, Radnička 2/A, budući je utvrđeno da njegova imovina nije dovoljna za namirenje troškova tog postupka. Stoga je društvo brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci dana 07.04.2010. godine. Grad od društva potražuje zakupninu za poslovni prostor na adresi Franje Račkoga 60, u iznosu od 9.906,59 kn za vremensko razdoblje kolovoz 2006. godine – svibanj 2007. godine, zakonsku zateznu kamatu od 4.837,61 kn te iznos od 592,92 kn na ime troška ovrhe u predmetu OVRV-5179/2007, odnosno sveukupno 15.337,12 kn. Također valja napomenuti da je predmetni prostor bivši zakupnik vratio u posjed Gradu u 01.06.2007. godine. Grad je radi prisilne naplate navedenog duga ishodio pravomoćno rješenje o ovrši (OVRV-5179/2007), ali je naplata izostala jer društvo nije imalo imovine iz koje bi se tražbina namirila. Obzirom da rečeno društvo više ne postoji kao pravna osoba, Grad nema mogućnosti naplatiti svoju tražbinu, pa se predlaže donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**4.1. ODOBRAVA SE otpis novčane tražbine Grada Rijeke prema trgovačkom društvu RI – PLASTIKAPARKET d.o.o., Rijeka, Radnička 2/A, bivšeg zakupnika poslovnog prostora na adresi Franje Račkoga 60, u ukupnom iznosu od 15.337,12 kn i to iznosa od:**

- ◆ **9.906,59 kn, na ime zakupnine za vremensko razdoblje kolovoz 2006. godine – svibanj 2007. godine**
- ◆ **4.837,61 kn na ime zakonske zatezne kamate obračunate na otvorene stavke zakupnine računajući od dospijeca računa do otvaranja i zaključenja stečajnog postupka (16.11.2009. godine)**
- ◆ **592,92 kn, odnosi na trošak ovrhe u predmetu OVRV-5179/2007, obzirom da je društvo brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci, temeljem pravomoćnog rješenja poslovnog broja VII St-84/09 od 16.11.2009. godine, uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka, te isto više ne postoji kao pravna osoba, pa Grad Rijeka nema mogućnosti naplatiti svoju tražbinu.**

**4.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da obustavi sudski postupak koji se vodi protiv dužnika iz točke 4.1. ovog zaključka.**

5. Trgovačko društvo KIO Karlovačka industrija obuće d.o.o. u stečaju, iz Karlovca, Marmontova Aleja 6, koristilo je kao zakupnik poslovne prostore u Rijeci na adresi Fiumara 3, pov. 57 m<sup>2</sup> temeljem Ugovora o zakupu broj 4029/02-03 od 09.03.1998. god., i na adresi Korzo 4C, pov. 100 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 4216/02-03 od 16.03.1998. god. Navedeni prostori vraćeni su Gradu Rijeci u posjed sa danom 01. studeni 2003. god.

Kako navedeno društvo nije podmirivalo zakupninu otkazani su mu u srpnju 2001. god., Ugovori o zakupu predmetnih prostora osnovom čega je bio pokrenut ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnih prostora kao i ovršni postupci radi prisilne naplate dugovanja.

No, isti su temeljem rješenja Općinskog suda u Karlovcu prekinuti budući je nad navedenim društvom dana 30. listopada 2003. god., otvoren stečajni postupak sve osnovom rješenja Trgovačkog suda u Karklovcu posl. broj St-206/03. Grad Rijeka putem svog punomoćnika prijavio je dospjelu tražbinu u stečajnu masu. Rješenjem istog suda posl. broj St-206/03 od 25. ožujka 2010. god., zaključen je stečajni postupak osnovom čega je rješenjem posl. broj Tt-10/247-1 od 23. travnja 2010. god., upisano brisanje navedenog dužnika u sudski registar. Na dan pisanja ovog materijala (05.05.2010. god.) evidentirano je dugovanje kako slijedi:

- zakupnina u iznosu od 77.422,42 kn (veljača-listopad 2003. god.)

- zakonska zatezna kamata u iznosu od 11.597,00 kn

- sudski troškovi u iznosu od 2.700,00 kn

u sveukupnom iznosu od 91.719,42 kn.

Osnovom svega naprijed navedenog, predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5.1. Odobrava se otpis tražbine Grada Rijeke za dužnika KIO Karlovačka industrija obuća d.o.o. u stečaju, iz Karlovca, Marmontova Aleja 6, bivšeg zakupnika poslovnih prostora na adresi Fiumara 3, pov. 57 m<sup>2</sup> i Korzo 4C, pov. 100 m<sup>2</sup>, tu sveukupnom iznosu od 91.719,42 kn kojeg čini:**

- zakupnina u iznosu od 77.422,42 kn (veljača-listopad 2003. god.)

- zakonska zatezna kamata u iznosu od 11.597,00 kn

- sudski troškovi u iznosu od 2.700,00 kn

budući je navedeni dužnik temeljem rješenja Trgovačkog suda u Karlovcu posl. broj St-206/03 od 25. ožujka 2010. god., o zaključenju stečajnog postupka, brisan iz sudskog registra osnovom rješenja istog suda posl. broj Tt-10/247-1 od 23. travnja 2010. god., kojim je izvršen upis brisanja.



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/10-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-10-19  
Rijeka, 28.04.2010.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:  
Marina Superina, dipl.iur.,  
Loretta Sošić, dipl.iur.,  
Edo Damjanović,  
Mladenka Amančić, dipl.oec.,

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



Potpisala: IRENA MILIČEVIĆ 4357.4362.5154.5  
Rijeka, 30.04.2010 10:28:19

1. Zaključkom Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god., KLASA:023-01/10-04/11-19, URBROJ: 2170/01-15-00-10-28, ne odobrava se zakupniku MEDOTIM d.o.o. iz Rijeke, Fiorello la Guardie 10, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora na adresi FIORELLO LA GUARIDE 23A, pov. 30 m2, JULKI OREŠKOVIĆ iz Rijeke, Zametska 102, vlasnici ugostiteljskog objekta "Fenix" za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na rok od 6 mjeseci.

Zakupnik je pravovremeno na citirani zaključak uložio prigovor u kojem ne navodi nove činjenice i okolnosti već predlaže da se zahtjev još jednom razmotri te donese pozitivan zaključak, a podređeno tome predlaže da u slučaju neprihvatanja prigovora, Grad Rijeka raspiše javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora na način da mu se omogući da za vrijeme trajanja natječaja ostane u posjedu predmetnog prostora radi obavljanja djelatnosti. Valja napomenuti da je izvršenom **kontrolom** korištenja prostora od strane Direkcije za komunalno redarstvo utvrđeno da se u posjedu prostora nalazi zakupnik, te da je Ugovor o zakupu za predmetni prostor otkazan zbog neplaćanja zakupnine. Na dan pisanja ovog materijala (06.04.2010. god.) evidentirano je dugovanje za predmetni prostor u iznosu od 11.086,57 kn (srpanj-listopad 2009. god., te travanj 2010. god.). Obzirom da u prigovoru nisu navedene nove činjenice i okolnosti koje bi utjecale na izmjenu donesenog zaključka, prigovor zakupnika se ukazuje neosnovanim te ga valja odbiti.

Postavljenom zahtjevu zakupnika za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora, može se udovoljiti obzirom na činjenicu da je zakupnik zatražio davanje istog u podzakup iz razloga što je zakonski zastupnik na bolničkom liječenju koji ne može voditi poslovanje tvrtke sve dok traje liječenje, te na činjenicu da je podzakup tražio na rok od 6 mjeseci a sve kako bi se na taj način omogućio nastavak poslovanja putem podzakupnika koji bi ujedno podmirivao obveze s osnova korištenja prostora no podzakup nije odobren citiranim zaključkom, te obzirom da je Ugovorom o poslovnoj suradnji prepustio Julki Orešković cjelokupni inventar i opremu caffè bara na slobodno korištenje i raspolaganje nakon što Grad na navedeni ugovor izda suglasnost. Uvjet za raspisivanje natječaja je da zakupnik u roku od 15 dana od dana primitka 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 te da u roku od 15 dana od dana donošenja zaključka podmiri dugovanje za predmetni prostor u iznosu od 11.086,57 kn (srpanj-listopad 2009. god., te travanj 2010. god.).

Zahtjevu zakupnika da mu se odobri da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu prostora i obavlja ugovorenu djelatnost najkasnije do donošenja Odluke o davanju prostora u zakup najpovoljnijem natjecatelju, također se može udovoljiti zbog naprijed navedenog. Ukoliko u zadanom roku zakupnik ne dostavi Izjavu te ne podmiri dugovanje zaključak se stavlja van snage, te će se protiv zakupnika pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnog prostora osnovom otkazanog ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. ODBIJA se prigovor zakupnika MEDOTIM d.o.o., iz Rijeke, Fiorello la Guardie 10, uloženi na Zaključak Gradonačelnika od 09. veljače 2010. god., KLASA:023-01/10-04/11-19, URBROJ:2170/01-15-00-10-28 kojim se zakupniku ne odobrava jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora na adresi FIORELLO LA GUARIDE 23A, pov. 30 m2, JULKI OREŠKOVIĆ iz Rijeke, Zametska 102, vlasnici ugostiteljskog objekta "Fenix" za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, na rok od 6 mjeseci, budući u prigovoru nisu navedene nove činjenice i okolnosti koje bi bitno utjecale na izmjenu istog.**

**1.2. ODOBRAVA SE raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u Rijeci, na adresi FIORELLO LA GUARDIA 23/A, pov. 30 m2, za ugostiteljsku djelatnost – caffè 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
- podmiri dugovanje za predmetni prostor u iznosu od 11.086,57 kn (srpanj-listopad 2009. god., te travanj 2010. god.).



**1.3. ODOBRAVA se zakupniku MEDOTIM d.o.o., Rijeka, da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu prostora iz točke 1.2. ovog zaključka i obavlja ugovorenu djelatnost najkasnije do donošenja Odluke o davanju prostora u zakup najpovoljnijem natjecatelju.**

**1.4. Ukoliko zakupnik ne ispuní uvjete iz točke 1.2. ovog zaključka zaključak će se staviti van snage, a protiv zakupnika pokrenuti ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja predmetnog prostora osnovom otkaza Ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine.**

**Ovaj zaključak je konačan.**

2. EKO LIBURNIA, iz Rijeke, Jelačićev trg 1/III, zakupnik je poslovnog prostora na adresi JELAČIĆEV TRG 1/III, pov. 191 m<sup>2</sup>, namijenjen za obavljanje djelatnosti rada udruga, temeljem Ugovora o zakupu broj 6594/02-03 od 14. svibnja 2005. god.

Člankom 8. citiranog Ugovora., odobreno je jednokratno davanje u podzakup predmetnog prostora trg. društvu S.O.L.E.N. d.o.o. iz Rijeke, Lj. Matešića 1 (pov. 52 m<sup>2</sup>) za obavljanje djelatnosti turističkih usluga i Radi Uzelac iz Rijeke, Negrijeva 12 (pov. 38,21 m<sup>2</sup>) za odvjetničku kancelariju, sve sukladno zaključku Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 07. listopada 2003. god.

Zapisnikom o kontroli korištenja predmetnog prostora od ožujka ove godine, utvrđeno je da osim navedenih podzakupnika prostor koriste odvjetnica Renata Matković Bilić i odvjetnica Danijela Lukšić Kokić, temeljem Ugovora o podzakupu kojeg su imenovane zaključile sa zakupnikom no bez suglasnosti Grada Rijeke kao zakupodavca. Slijedom navedenog zakupniku je dostavljena Opomena zbog korištenja prostora protivno Ugovoru o zakupu, na koju se očitovao da o navedenoj činjenici nije imao saznanja. Također navodi da je propustio provjeriti da li je ishođena suglasnost Grada za legalizaciju navedenog podzakupca.

Uzimajući u obzir činjenicu da zahtjev nije u skladu sa odredbom čl. 17. st. 1. podstavak 6. Odluke o davanju zakup poslovnog prostora, budući nema opravdanog razloga da se prostor dodatno daje u podzakup za odvjetničke kancelarije (ugovorena zakupnina po m<sup>2</sup> udruge iznosi 1,76 €/m<sup>2</sup>, a početna zakupnina po m<sup>2</sup> mjesečno za odvjetničke usluge iznosi 7,54 €/m<sup>2</sup>) budući je zakupnina za odvjetničke usluge veća za 4,3 puta od ugovorene zakupnine za predmetni prostor. Ukoliko je zakupniku prostor prevelik za obavljanje djelatnosti, postoji mogućnost povrata dijela prostora u posjed Gradu, u kojem će slučaju Grad raspisati javni natječaj za davanje u zakup istog za djelatnost odvjetničkih usluga. Slijedom navedenog predlaže Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2.1. NE PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika EKO LIBURNIA iz Rijeke, Jelačićev trg 1/III, za davanjem u podzakup dijela poslovnog prostora pov. 21 m<sup>2</sup>, na adresi Jelačićev trg 1/III, odvjetnicama Danijeli Lukšić Kokić iz Rijeke, J. P. Kamova 65 i Renati Matković iz Rijeke, Tići 22/6, budući zahtjev nije opravdan (čl. 17. st. 1. podstavak 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora) te zbog činjenice što zakupnik nije prije sklapanja Ugovora o podzakupu dijela prostora i Aneksa istom, zatražio davanje suglasnosti Grada Rijeke kao zakupodavca na iste.**

**2.2. Ukoliko bespravni korisnici iz točke 2.1. ovog zaključka u roku od 30 dana od dana primitka ovog zaključka ne oslobode prostor od osoba i stvari, Grad Rijeka otkazati će zakupniku Ugovor o zakupu te protiv zakupnika i bespravnih korisnika pokrenuti sudski postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.**

**2.3. Ukoliko je zakupniku poslovni prostor na adresi JELAČIĆEV TRG 1/III, prevelik za obavljanje djelatnosti, isti se poziva da u roku od 30 dana od dana primitka ovog zaključka vrati dio prostora u posjed Gradu Rijeci, za koji će se raspisati javni natječaj za davanje u zakup istog za odvjetničku kancelariju.**

## **PRAVNI POUK**

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

3. Zaključkom Gradonačelnika od 13. travnja 2010. godine KLASA:023-01/10-04/35-25 URBROJ:2170/01-15-00-10-38, odobreno je sufinanciranje izrade i postave ulaznih vrata koja nedostaju između nogostupa i ulaznog hola iz kojeg se ulazi u stambeno - poslovne zgrade Adamićeva 16, 18, 20 i 22 u ukupnom iznosu od 10.600,22 kn sa PDV-om, na način da će Grad Rijeka u navedenoj investiciji sudjelovati sa 5.153,91 kn, zgrade Adamićeva 16 i 20 sa po 1.000,00 kn, Adamićeva 18 sa 2.700,00 kn te Adamićeva 22 sa 746,31 kn, koje iznose bi zgrade temeljem ispostavljenog računa od strane Grada Rijeke doznačile u korist računa Grada Rijeke, nakon završetka radova.

Po dostavi predmetnog Zaključka ovlaštenim osobama zgrada, javila se ovlaštena osoba zgrade Adamićeva 18, koja je prigovorila na navedeni zaključak s obrazloženjem kako se više ne slaže sa prethodno prihvaćenim pripadajućim iznosom za zgradu Adamićeva 18, budući da iznosi s kojima navedene 4 zgrade sudjeluju u sufinanciranju navedenog rada nisu u skladu s postotkom učešća u suvlasničkoj strukturi.

Slijedom navedenog napravljen je novi izračun sukladno kojem bi se samo izvršila preraspodjela iznosa s kojima bi zgrade Adamićeva 18 i Adamićeva 20 sufinancirale navedeni posao na način da zgrada Adamićeva umjesto 2.700,00 kn sufinancira 1.542,97 kn, a zgrada Adamićeva 20 umjesto iznosa od 1.000,00 kn podmiri iznod od 2.157,03 kn (1.157,03 kn u 2010.g., 500,00 kn u 2011.g. i 500,00 kn u 2012.g.), sa kojim iznosima su se povjerenice zgrada suglasile.

Pripadajući iznosi za Grad Rijeku te zgrade Adamićeva 16 i 22 ostaju nepromijenjeni.

Slijedom naprijed navedenog predlaže se izmjena citiranog zaključka kako slijedi.

## **ZAKLJUČAK**

**3. Mijenja se Zaključak Gradonačelnika od 13. travnja 2010. godine KLASA:023-01/10-04/35-25 URBROJ:2170/01-15-00-10-38 na način da glasi:**

**"1. Odobrava se sufinanciranje izrade i postave ulaznih vrata za zgrade Adamićeva 16, 18, 20 i 22 u ukupnom iznosu od 10.600,22 kn sa PDV-om, na teret Financijskog plana zakupnine za 2010. godinu, pozicija proračuna 149 - Sufinanciranje održavanja zgrada u mješovitom vlasništvu, mjesto troška 023.000; time da suvlasnici zgrada refundiraju Gradu iznos od 5.446,31 kn.**

**2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa suvlasnicima zgrada sklopi Ugovor o sufinanciranju radova iz točke 1. ovog zaključka na način da zgrada Adamićeva 16 sufinancira navedeni rad sa 1000,00 kn, Adamićeva 18 sa 1.542,97 kn, Adamićeva 20 sa 2.157,03 kn (1.157,03 kn u 2010.g., 500,00 kn u 2011.g. i 500,00 kn u 2012.g.) te zgrada Adamićeva 22 sa 746,31 kn što sveukupno čini 5.446,31 kn, odnosno 51 % ukupne investicije, a koje iznose će zgrade temeljem ispostavljenog računa od strane Grada Rijeke doznačiti u korist računa proračuna Grada Rijeke broj: 2402006-1837300005, a na osnovu računa izvođača ispostavljenog nakon završetka radova."**

4. Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovnog broja Fi-5/2010 od 26.02.2010. godine, izvršeno je brisanje stečajnog dužnika PRESKRBA d.o.o., Rijeka, Save Vukelića bb, temeljem pravomoćnog rješenja stečajnog vijeća o zaključenju stečajnog postupka posl. broja St-18/95 od 31.12.2003. godine, bivšeg zakupnika poslovnih prostora na adresama Marijana Stepčića 11 i Vatroslava Lisinskog 4B. Grad od rečenog stečajnog dužnika potražuje zakupninu od 373.157,32 kn za vremensko razdoblje ožujak 1994. godine – siječanj 1996. godine, kamatu od 83.634,79 kn te 2.550,00 kn na ime dosuđenog parničnog troška (VI P-148/98) odnosno sveukupno 459.342,11 kn. Grad je protiv stečajnog dužnika vodio sudske postupke radi naplate potraživanja, no otvaranjem stečajnog postupka isti su prekinuti, time da je navedeni iznos u cijelosti priznat u stečaju. Budući imovina stečajnog dužnika nije bila dostatna za navedenu naplatu Trgovački sud u Rijeci je donio Rješenje o zaključenju stečaja, nakon čega je pravna osoba brisana iz sudskog registra.

Također valja napomenuti da predmetne prostore bivši zakupnik vratio u posjed Gradu u siječnju 1996. godine. Obzirom da rečeno društvo više ne postoji kao pravna osoba Grad nema mogućnosti naplatiti svoju tražbinu, pa se predlaže donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**4.1. ODOBRAVA SE otpis tražbine Grada Rijeke prema trgovačkom društvu PRESKRBA d.o.o., Rijeka, Save Vukelića bb, bivšeg zakupnika poslovnih prostora na adresama Marijana Stepčića 11 i Vatroslava Lisinskog 4B, u ukupnom iznosu od 459.342,11 kn i to iznosa od:**

- ◆ **373.157,32 kn, na ime zakupnine za vremensko razdoblje ožujak 1994. godine – siječanj 1996. godine**
- ◆ **83.634,79 kn na ime zakonske zatezne kamate obračunate na otvorene stavke zakupnine računajući od dospijeca računa do otvaranja stečajnog postupka (22.01.1996. godine)**
- ◆ **2.550,00 kn, odnosi na parnični trošak u predmetu VI P-148/98, obzirom da je društvo brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Rijeci, temeljem pravomoćnog rješenja poslovnog broja Fi-5/2010 od 26.02.2010. godine, uslijed zaključenja stečajnog postupka (St-18/95), te isto više ne postoji kao pravna osoba, pa Grad Rijeka nema mogućnosti naplatiti svoju tražbinu.**

**4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da obustavi sudski postupak koji se vodi protiv dužnika iz točke 4.1. ovog zaključka.**

5. Trovačko društvo PONSAL d.o.o., Rijeka, Petra Kobeka 7A zakupnik je poslovnog prostora na adresi Petra Kobeka 7A, u Rijeci, površine 90 m<sup>2</sup>, kojeg koristi za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – pripreme i usluživanja pića, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,27 €/m<sup>2</sup>, odnosno 4.119,39 kn mjesečno temeljem Ugovora o zakupu broj 7350/02-03 od 19.09.2008. godine i Dodatka od 13.006.2009. godine.

Zakupniku je 05.02.2010. godine dostavljena Opomena zbog neplaćanja zakupnine predmetnog poslovnog prostora. Dugovanje je zakupnik bio u obvezi podmiriti u roku od 15 dana od dana primitka opomene (do 20.02.2010. godine), ali kako nije u zadanom roku isto podmirio, dana 10.03.2010. godine, otkazan mu je Ugovor o zakupu za predmetni prostor.

Zakupnik se obratio zamolbom za obročnom otplatom dospjelog duga za korištenje poslovnog prostora 12 mjesečnih obroka. Pregledom poslovnih knjiga utvrđeno je da zakupnik duguje:

- 37.919,12 kn na ime naknade za korištenje prostora (za razdoblje listopad 2009. godine - travanj 2010. godine, u iznosu od 25.884,50 kn i na ime nepodmirenih 9 obroka naknade zakupnine za utvrđenu razliku u površini prostora u iznosu od 12.034,62 kn, sve uvećano za zakonsku zateznu kamatu),
- dospjelu zateznu kamatu od 2.089,76 kn (time da na dio iznosa od 1.109,43 kn, koji je predmet OVRV-3/2010, teče zatezna kamata od 04.01.2010. godine, kao dana podnošenja prijedloga za ovrhu),
- troškove ovrhe u predmetima posl. broja OVRV-1888/09 i OVRV-3/2010 u iznosu od 1.199,59 kn, uvećano za zakonsku zateznu kamatu).

Zakupniku se može omogućiti obročna isplata rečenog duga, najviše u 6 mjesečnih obroka, zbog toga što su u tijeku naprijed navedeni ovršni postupci, u kojima Grad kao ovrhovoditelj može sukladno odredbi članka članak 64.b stavak 3. Ovršnog zakona odgoditi provedbu ovrhe na rok od najviše šest mjeseci. Slijedom navedenog te sukladno Zaključku Gradonačelnika od 26.01.2010. godine, smatramo da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti na način da mu se odobri obročna isplata u 6 uzastopnih mjesečnih obroka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**5.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom PONSAL d.o.o., Rijeka, Petra Kobeka 7A, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Petra Kobeka 7 A (Ugovor o zakupu broj 7350/02-03 od 19.09.2008. godine i Dodatak ugovora o zakupu broj 7350/A od 13.06.2009. godine) u iznosu glavnice od 41.208,47 kn, u 6 (šest) uzastopnih mjesečnih obroka, a koja se odnosi na naknadu za korištenje poslovnog prostora za razdoblje listopad 2009. godine - travanj 2010. godine i na naknadu obračunate zakupnine na ime veće površine prostora (37.919,12 kn); dospjelu zakonsku zateznu kamatu (2.089,76 kn) i troškove ovrhe u predmetima OVRV-1888/2009 i OVRV3/2010 (1.119,59 kn), na način da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća sve uz uvjet da:**

- na ime osiguranja plaćanja navedene novčane tražbine Gradu Rijeci dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 kn, najkasnije do potpisivanja Ugovora o nagodbi,
- uredno podmiruje tekuću naknadu za korištenje predmetnog poslovnog prostora i tekuće obroke naknade zakupnine za utvrđenu veću površinu prostora.

**5.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke naknade za korištenje poslovnog prostora i troškova ovrhe iz točke 5.1. ovog zaključka obračuna zakonsku zateznu kamatu, te na dospelu kamatu iz rješenja o ovrsi OVRV-3/2010, obračuna procesnu kamatu.**

**5.3. U slučaju da PONSAL d.o.o., Rijeka, ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 5.1. ovog zaključka i/ili bilo koja tri obračuna kamata iz točke 5.2. ovog zaključka i/ili bilo koje tri tekuće naknade za korištenje predmetnog prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi kada na naplatu dopijeva cjelokupna ugovorena novčana tražbina iz bjanko zadužnice, a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja, Grad Rijeka će nastaviti ovršne postupke radi prisilne naplate dugovanja (OVRV-1888/2009 i OVRV-3/2010) te će pokrenuti novi postupak radi prisilne naplate duga i nastaviti postupak za predaju i ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora.**

**5.4. Po stupanju na snagu Ugovora o nagodbi iz točke 5.1. ovog zaključka nalaže se Direkciji poslovni objekti da zastane s ovršnim postupcima u predmetima poslovnog broja OVRV-1888/2009 i OVRV-3/2010 najkasnije do 30.10.2010. godine ili do raskida Ugovora o nagodbi sukladno točki 5.3. ovog zaključka, te da ne pokreće novi postupak prisilne naplate duga i ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja prostora, sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o nagodbi ili do eventualnog raskida istog sukladno točki 5.3. ovog zaključka.**

**5.5. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti za provedbu 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.

6. Danko Borovina iz Rijeke, Baštijanova 7G, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 5, površine 221 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 5482/02-03 od 30. listopada 2000. god., namijenjen za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 8,23 €/m<sup>2</sup>.

Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup tvrtki KAROLINA CATERING d.o.o., iz Rijeke, Delta 11, čiji je zakupnik ujedno suosnivač i član uprave, sve u cilju lakšeg nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti. Zahtjev obrazlaže činjenicom da plaća mjesečnu zakupninu u iznosu od 13.227,00 kn što mu je obzirom na gospodarsku situaciju kao obrtniku sve teže podmirivati, da za obavljanje ugovorene djelatnosti ima osam zaposlenih djelatnika za koje treba pored ostalog osigurati mjesečna primanja. Obzirom da mu je kako navodi upitan opstanak poslovanja kao obrtnika, traži da se zahtjevu udovolji budući će na navedeni način pokušati lakše poslovati, a time zadržati posjed prostora i uredno podmirivati ugovorne obveze. Ukoliko se zahtjevu ne bi udovoljilo, ističe kako će biti primoran vratiti Gradu u posjed predmetni prostor, u koji je uložio cca 200.000,00 € što u dosadašnjem poslovanju nije uspio vratiti.

Valja napomenuti da je dana 28. siječnja 2010. god., sa zakupnikom sklopljen Ugovor o nagodbi kojim se isti obvezao podmiriti sveukupni iznos glavnice od 43.638,54 kn a koja se odnosi na dospelu zakupninu za dio rujna – prosinac 2009. god., u 6 mjesečnih obroka, koje uredno podmiruje.

Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno predlaže se prihvaćanje zahtjeva zakupnika sukladno članku 17. (stavak 1. podstavak 6. 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 u slučajevima kada to ocijeni opravdanim, a što proizlazi iz svega naprijed navedenog.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**6.1. Odobrava se zakupniku BOROVIDA DANKU iz Rijeke, Baštijanova 7G, jednokratno davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi TRG RIJEČKE REZOLUCIJE 5, pov. 221 m<sup>2</sup> trgovačkom društvu KAROLINA CATERING d.o.o. iz Rijeke, Delta 11, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran, 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. svibnja 2010. god., budući je isto ocijenjeno opravdanim.**

**6.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sa zakupnikom BOROVIDA DANKOM, shodno točki 6.1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 5482/A.**

**6.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 6.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik KAROLINA CATERING d.o.o. iz Rijeke, Delta 11, 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 5482/02-03 od 30. listopada 2000. god., i Dodatka označenog u točki 6. 2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.**

### **PRAVNI POUK**

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

7. JAGODA BRUN iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, obratila se zahtjevom za stupanje u prava i obveze iz ugovora o zakupu DALIBORA BRUNA iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi RIBARSKA 5, površine 147 m<sup>2</sup>, namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost – vrste restoran, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8,69 €/m<sup>2</sup>, odnosno 9.270,00 kuna/m<sup>2</sup> mjesečno (Ugovor o zakupu broj 6912/02-03 od 23.04.2008. godine).

Podnositelj zahtjeva je supruga zakupnika, koja se obraća navedenim zahtjevom radi nastavka obavljanja ugovorene djelatnosti, obzirom da je suprug DALIBOR BRUN u starosnoj mirovini temeljem Rješenja HZMO-a, Područne službe u Rijeci, KLASA: UP/I-140-02/10-01/03086443509, UR.BROJ: 341-14-05/3-10/002175 od 23.03.2010. godine.

U privitku zahtjeva dostavlja presliku rješenja, osobne iskaznice, izvadak iz matične knjige vjenčanih i obrtnicu iz koje je razvidno da je registrirana za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Postavljeni zahtjev je u suglasju s odredbom članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), kojom je utvrđeno da Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze bračnom drugu ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostavi pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastavi obavljati ugovorenu djelatnost. Valja napomenuti da je sa zakupnikom sklopljen dana 31. ožujka 2010.god., Ugovor o nagodbi kojim se isti obvezao podmiriti dospjelu tražbinu u iznosu glavnice od 40.464,13 kn u 12 uzastopnih mjesečnih obroka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**7.1. Odobrava se JAGODI BRUN iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, stupanje u prava i obveze DALIBORA BRUNA iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5 (suprug) kao dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora u Rijeci, na adresi RIBARSKA 5, površine 147m<sup>2</sup>, iz Ugovora o zakupu broj 6912/02-03 od 23.04.2008. godine, namijenjenog za ugostiteljsku djelatnost – vrste restoran počevši od 01. svibnja 2010. god., sve sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 3. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), kojom je dozvoljeno stupanje u prava i obveze bračnom drugu ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, te će se u prostoru obavljati ugovorena djelatnost.**

**7.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovnih objekata da shodno točki 7.1. ovog zaključka, sa JAGODOM BRUN iz Rijeke, Lorenzov prolaz 5, sačini Dodatak Ugovora o zakupu uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.**

## PRAVNI POUK

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

8. EREMIJA LJUBICA iz Rijeke, Zdravka Kučića 9, koristila je kao zakupnik poslovni prostor na adresi Ciottina 7, temeljem Ugovora o zakupu broj 4912/02-03 od 10. srpnja 1998. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6.294,04 kn mjesečno. Predmetni prostor vratila je Gradu Rijeci u posjed dana 01. prosinca 1999. god.

Obzirom da dugovanje nije podmirila pokrenut je ovršni postupak radi prisilne naplate dugovanja te je dana 29. ožujka 2003. god., Općinski sud u Rijeci donio rješenje o ovrši pol. broj OVR-216/00. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 09. listopada 2001. god., odobreno je sklapanje Ugovora o nagodbi sa imenovanom radi isplate glavnice u iznosu od 73.763,40 kn u 60 mjesečnih obroka, no isti je dana 06. lipnja 2002. god., raskinut zbog nepoštivanja ugovorom preuzetih obveza.

Sada se imenovana obraća zahtjevom za obročnu isplatu preostalog duga u šest mjesečnih obroka, zbog financijske situacije u kojoj se zatekla, te nemogućnosti daljnjeg poslovanja obrta koji predstavlja jedini izvor njenih životnih prihoda.

Na dan pisanja ovog materijala (19.04.2010. god.) utvrđeno je dugovanje na ime:

1. dospjele zakupnine u iznosu glavnice od 23.400,38 kn, koja se odnosi na vremensko razdoblje kolovoz-studeni 1999. god., uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
2. dospjele zakonske zatezne kamate u iznosu od 12.746,24 kn (obračuni broj 0402800719, 0403700802, 0502200780, 2277902762, 2277902766)
3. troškova ovrhe i odvjetničkih troškova u ukupnom iznosu od 3.212,02 kn što iznosi sveukupno 39.358,64 kuna.

Zahtjevu se može se udovoljiti na način da dugovanje podmiri u 6 (šest) uzastopnih mjesečnih obroka, time da prvi obrok dospijeva u roku od osam dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća. Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da Eremija Ljubica uredno podmiruje mjesečne obroke i obračunatu kamatu na uplaćene obroke te da na ime osiguranja plaćanja tražbine preda Gradu bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 kn.

U slučaju da imenovana ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili bilo koja tri obračuna kamata Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, te na naplatu dospijeva cjelokupna nepodmirena novčana tražbina, koja će se namiriti iz bjanko zadužnice a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja nastaviti će se postupak prisilne naplate dugovanja.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## ZAKLJUČKA

**8.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa EREMIJA LJUBICOM iz Rijeke, Zdravka Kučića 9, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci, Ciottina 7 (Ugovor o zakupu broj 4912/02-03 od 10. srpnja 1998. god.) u iznosu glavnice od 39.358,64 kuna koja se odnosi na dospjelu zakupninu u iznosu od 23.400,38 kn, (kolovoz-studeni 1999. god.) uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, na dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 12.746,24 kn (obračuni broj 0402800719, 0403700802, 0502200780, 2277902762, 2277902766) i na troškove ovrhe i odvjetničke troškove u ukupnom iznosu od 3.212,02 kn, 6 (šest) uzastopnih mjesečnih obroka,**

**na način da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća sve uz uvjet da EREMIJA LJUBICA Gradu Rijeci, na ime osiguranja plaćanja navedene novčane tražbine Gradu Rijeci dostavi bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika na iznos do 100.000,00 kn najkasnije do potpisivanja Ugovora o nagodbi.**

**8.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke iz točke 8.1. ovog zaključka, obračuna zakonsku zateznu kamatu, a na trošak ovrhe u iznosu od 3.690,00 kn zakonsku zateznu kamatu počevši od 02. ožujka 2010. god., pa do isplate.**

**8.3. U slučaju da EREMIJA LJUBICA ne izvrši isplatu bilo koja 3 (tri) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 8.1. ovog zaključka i/ili bilo koja 3 (tri) obračuna kamata iz točke 8.2. ovog zaključka Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi te na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnice, a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja, Grad će nastaviti postupak prisilne naplate dugovanja koji se pri Općinskom sudu u Rijeci vodi pod posl. brojem OVR-14/10.**

**8.4. Po potpisivanju Ugovora iz točke 8.1. ovog zaključka nalaže se Direkciji poslovni objekti da putem punomoćnika Grada Rijeke, ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić-Pavković, Ribarska 4, predloži sudu odgodu provođenja ovrhe na rok od 6 mjeseci sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o nagodbi ili do eventualnog raskida Ugovora sukladno točki 8.3. 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.

9. Trgovačko društvo BEKA d.o.o., iz Rijeke, Lužine bb, zakupnik je poslovnog prostora na adresi LUŽINE 7/1, u prizemlju, pov. 470 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 6311/02-03 od 27. srpnja 2005. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8.852,00 kn mjesečno (2,58 €/m<sup>2</sup>), kojeg koristi za djelatnost skladišta i uredskog prostora. Zakupniku je zbog neplaćanja zakupnine (siječanj, svibanj-rujna 2008. god.) u iznosu glavnice od 52.734,16 kn dana 17. studenog 2008. god., otkazan Ugovor o zakupu, osnovom čega je pokrenut ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja, u kojem je doneseno pravomoćno rješenje posl. broj OVR-56/09.

U tijeku su i tri ovršna postupka radi prisilne naplate dugovanja za koja se traži obročna isplata, od kojih je u jednom doneseno rješenje Trgovačkog suda u Rijeci kojim se zakonski zastupnik poziva na davanje prokaznog popisa, imovine ovršenika a u drugima je u tijeku pljenidba pokretnina.

Zakupnik se obraća zahtjevom za obročnu isplatu dospjelog dugovanja na rok do isteka ugovorenog roka zakupa odnosno do srpnja 2015. god. Postavljenom zahtjevu ne može se udovoljiti budući je isti protivan odredbi čl. 64b. st. 3. Ovršnog zakona, kojom je utvrđeno da se ovrha može odgoditi na rok od najviše 6 mjeseci.

Na dan pisanja ovog materijala (21.04.2010. god.) utvrđeno je dugovanje na ime:

1. dospjele naknade za korištenje prostora u iznosu glavnice od 210.314,06 kn, koja se odnosi na vremensko razdoblje siječanj, svibanj 2008.god., do travanj 2010. god., uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu

2. dospjele zakonske zatezne kamate u iznosu od 3.085,60 kn (obračuni broj 0700200050, 0700300051, 0700400052, 0800100050, 0800200045, 0800300048)

3. troškovi ovrhe i odvjetnički troškovi u ukupnom iznosu od 9.601,51 kn

što iznosi sveukupno 223.001,17 kuna.

Shodno naprijed navedenog zahtjevu se može se udovoljiti na način da zakupnik dugovanje podmiri u 6 (šest) uzastopnih mjesečnih obroka, time da prvi obrok dospijeva u roku od osam dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća. Uvjet sklapanja Ugovora o nagodbi je da zakupnik uredno podmiruje mjesečne obroke i obračunatu kamatu na uplaćene obroke te da na ime osiguranja plaćanja tražbine preda Gradu tri bjanko zadužnice ovjerene od javnog bilježnika svaka na iznos do 100.000,00 kn.

U slučaju da zakupnik ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi i/ili bilo koja tri obračuna kamata i/ili tri bilo koje tekuće naknade za korištenje prostora koje nisu predmet Ugovora o nagodbi, Grad može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi, te na naplatu dospijeva cjelokupna nepodmirena novčana tražbina, koja će se namiriti iz bjanko zadužnica a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja nastaviti će se postupci prisilne naplate dugovanja i postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.

Sljedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## ZAKLJUČKA

9.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom BEKA d.o.o., iz Rijeke, Lužine bb, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime korištenja poslovnog prostora u Rijeci, LUŽINE 7/1 (Ugovor o zakupu broj 6311/02-03 od 27. srpnja 2005. god.) u iznosu glavnice od 223.001,17 kuna koja se odnosi na; dospjelu naknadu za korištenje prostora u iznosu glavnice od 210.314,06 kn, (vremensko razdoblje siječanj, svibanj 2008.god., do travanj 2010. god.), uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 3.085,60 kn (obračuni broj 0700200050, 0700300051, 0700400052, 0800100050, 0800200045, 0800300048), troškove ovrhe i odvjetničke troškove u ukupnom iznosu od 9.601,51 kn, 6 (šest) uzastopnih mjesečnih obroka,

na način da prvi obrok dopijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća sve uz uvjet da BEKA d.o.o. uredno podmiruje mjesečne obroke, zakaonsku zateznu kamatu obračunatu na uplaćene obroke, tekuću naknadu za korištenje prostora koja nije predmet Ugovora o nagodbi, te da na ime osiguranja plaćanja navedene novčane tražbine Gradu Rijeci dostavi tri bjanko zadužnice ovjerene od javnog bilježnika svaka na iznos do 100.000,00 kn najkasnije do potpisivanja Ugovora o nagodbi.

9.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da na uplaćene obroke obračuna zakonsku zateznu kamatu i to:

- na ime naknade za korištenje prostora počevši od prvog idućeg dana od dana dospijeca svakog pojedinog računa pa do isplate,
- na uplaćeni utuženi iznos glavnice kamate od 3.085,60 kn (obračuni broj 0700200050, 0700300051, 0700400052, 0800100050, 0800200045, 0800300048) počevši od dana podnošenja prijedloga za ovrhu odnosno od 19.09.2008. god, pa do isplate,
- na iznos troška ovrhe (posl. broj OVRV-7116/09) od 1.213,52 kn počevši od 07.10.2009. god., pa do isplate,
- na iznos troška ovrhe (posl. broj OVRV-4149/2009) od 1.250,47 kn počevši od 31.03.2009. god., pa do isplate,
- na iznos troška ovrhe (posl. broj OVRV-6229/08) od 1.347,12 kn počevši od 25.09.2008. god., pa do isplate.

9.3. U slučaju da BEKA d.o.o. ne izvrši isplatu bilo koja 3 (tri) obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 9.1. ovog zaključka i/ili bilo koja 3 (tri) obračuna kamata iz točke 9.2. ovog zaključka Grad Rijeka i/ili 3 (tri) bilo koje tekuće nakande za korištenje prostora koje nisu predmet Ugovora o nagodbi, može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi te na naplatu dopijeva cjelokupna ugovorena tražbina iz bjanko zadužnica, a u slučaju nemogućnosti namirenja iz navedenog sredstva osiguranja plaćanja, Grad će nastaviti postupke prisilne naplate dugovanja koji se pri Općinskom i Trgovačkom sudu u Rijeci vode pod posl. brojem OVR-351/10, OVR-1559/09, OVR-250/09, OVR-56/09.

9.4. Po potpisivanju Ugovora iz točke 9.1. ovog zaključka nalaže se Direkciji poslovnih objekata da putem punomoćnika Grada Rijeke, ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić-Pavković, Ribarska 4, predloži sudu odgodu provođenja ovrhe u predmetu posl. broj OVR-556/09, odnosno da pri Trgovačkom sudu u Rijeci u predmetima posl. broj OVR-351/10, OVR-1559/09, OVR-250/09, predloži odgodu provođenja ovrhe, na rok od 6 mjeseci sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o nagodbi ili do eventualnog raskida Ugovora sukladno točki 9.3. ovog zaključka.

### PRAVNI POUK

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



10. PERNAT d.o.o. iz Kastva, Ćikovići n.n. 25, zakupnik je poslovnih prostora na sljedećim adresama: Vodovodnoj 13 sa nepodmirenim dugovanjem za zakupninu od 4.345,53 kn, u Vodovodnoj 13 A dugovanje iznosi 4.628,93 kn dok za Adamićeve 11 A nepodmiren dug iznosi 62.250,03 kn, sve u periodu od prosinca 2009. godine do travnja 2010. godine. Također je koristio poslovni prostor na adresi Vodovodna 4 B, površine 81 m<sup>2</sup>, kojeg je 01.03.2010. godine vratio u posjed Gradu, a dugovanje za taj prostor iznosi 4.489,44 kn i odnosi se na veljaču 2010. godine. Zakupniku su 08.04.2010. godine dostavljene opomene zbog neplaćanja zakupnine predmetnih poslovnih prostora stoga se obratio zamolbom za obročnim podmirenjem nastalog dugovanja u ukupnom iznosu od 77.720,29 kn i to u 12 obroka.

Sukladno Zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. godine smatramo da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti na način da mu se odobri obročna isplata u 12 uzastopnih mjesečnih obroka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**10.1. Odobrava se sklapanje Ugovora o nagodbi sa zakupnikom PERNAT d.o.o. iz Kastva, Ćikovići n.n. 25, kojim se odobrava obročna isplata dospjele novčane tražbine Grada Rijeke na ime zakupnine poslovnih prostora u Rijeci, Vodovodne 13, Vodovodne 13 A, Adamićeve 11 A ( Ugovori o zakupu: br. 6323/02-03 od 07.11.2005. godine, br. 6001/02-3 od 13.11.2003. godine i br.7446/02-3 od 02.02.2009. godine) i vraćenog poslovnog prostora Gradu Rijeci 01.03.2010. godine na adresi Vodovodna 4B u ukupnom iznosu od 77.720,29 kn u 12 uzastopnih mjesečnih obroka, a koji se odnosi na:**

a) zakupninu u iznosu glavnice od 75.713,93 kn, za vremensko razdoblje od prosinca 2009. god do travnja 2010. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu

b) dospjelu zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 2.006,36 kn

na način da prvi obrok dospijeva u roku od 8 dana od dana sklapanja Ugovora o nagodbi, a ostali obroci do konca mjeseca za koji se pojedini obrok plaća sve uz uvjet da:

- na ime osiguranja plaćanja navedene novčane tražbine dostavi dvije bjanko zadužnice ovjerene od javnog bilježnika, jedna na iznos do 100.000,00 kn, a druga na iznos do 10.000,00 kn najkasnije do potpisivanja Ugovora o nagodbi,
- uredno podmiruje tekuće zakupnine predmetnih poslovnih prostora.

**10.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da na uplaćene obroke iz točke 10.1. ovog zaključka obračuna zakonsku zateznu kamatu.**

**10.3. U slučaju da PERNAT d.o.o. iz Kastva, Ćikovići n.n. 25, ne izvrši isplatu bilo koja tri obroka iz Ugovora o nagodbi iz točke 10.1. ovog zaključka i/ili bilo koja tri obračuna kamata iz točke 10.2. ovog zaključka i/ili bilo koje tri tekuće zakupnine predmetnih prostora, Grad Rijeka može jednostrano raskinuti Ugovor o nagodbi kada na naplatu dospijeva cjelokupna ugovorena novčana tražbina iz bjanko zadužnica, a u slučaju da se tražbina ne podmiri iz bjanko zadužnice, GRAD RIJEKA će protiv navedenog društva pokrenuti ovršni postupak radi prisilne naplate duga.**

**10.4. Po potpisivanju Ugovora iz točke 10.1. ovog zaključka nalaže se Direkciji poslovni objekti da ne pokreće postupak otkaza Ugovora o zakupu zbog neplaćanja zakupnine niti postupak prisilne naplate, sve do isplate posljednjeg mjesečnog obroka utvrđenog Ugovorom o nagodbi ili do eventualnog raskida Ugovora sukladno točki 10.3. 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

11. MOTO KLUB M.D. RIJEKA, iz iz Rijeke, Podmurvice 21, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi FRANJE RAČKOG 60/A u prizemlju, površine 26 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 6544/02-03 od 15. siječnja 2007. god., namijenjenog za obavljanje djelatnosti rada udruge, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,07 €/m<sup>2</sup> odnosno mjesečno 696,74 kn.

Kako zakupnik nije postupio po Opomeni od veljače 2010. god., zbog neplaćanja zakupnine za vremensko razdoblje rujan do prosinac 2009. god., u iznosu glavnice od 2.435,80 kn dana 24. veljače 2010. god., otkazan mu je Ugovor o zakupu. Obzirom na činjenicu da je zakupnik podmirio u cijelosti zakupninu i pripadajuću zakonsku zateznu kamatu valjalo bi povući otkaz ugovora o zakupu, sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god., pa se predlaže donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**11.1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi FRANJE RAČKOG 60/A, u prizemlju, površine 26 m<sup>2</sup>, zakupniku MOTO KLUB M. D. RIJEKA, iz Rijeke, Podmurvice 1, budući je zakupnik u cijelosti podmirio zakupninu i pripadajuću zakonsku zateznu kamatu, bez povećanja zakupnine, sukladno zaključku Gradonačelnika od 26. siječnja 2010. god.**

**Ovaj zaključak je konačan.**

12. Zaključkom Gradonačelnika KLASA:023-01/10-04/3-18 URBROJ:2170/01-10-30-10-45 od 26. siječnja 2010. godine zadužen je Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti da od 01. veljače do 31. prosinca ne primjenjuje odredbe čl. 24. stavka 2 i 4 i članka 42. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09), u slučajevima kada se povlači otkaz Ugovora o zakupu pokrenut zbog neplaćanja ili nekorištenja prostora sukladno Ugovoru o zakupu, već da se zakupnicima umjesto primjene kaznenih odredbi u smislu sklapanja vansudskih nagodbi s povećanjem ugovorene zakupnine, prije otkaza ugovora o zakupu ponudi sklapanje Ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja, budući bi se na taj način izašlo u susret zakupnicima da u vrijeme gospodarske krize bez povećanja ugovorene zakupnine ostanu u poslovnom prostoru i na taj način ostvaruju prihod.

Zbog primjene citiranog zaključka povećan je broj zahtjeva za obročnom otplatom duga. Naime, tijekom prva četiri mjeseca 2010. godine Zaključcima Gradonačelnika odobreno je sklapanje 26 Ugovora o nagodbi, dok ih je u 2009. godini sklopljeno 39. Od navedenih 65 Ugovora, najmanji iznos duga za koji je zatražena obročna otplata je 1.493,54 kn (4 obroka), a najveći iznos je 949.702,77 kn (12 obroka).

Obzirom na činjenicu da se svaki zaprimljeni zahtjev najprije pojedinačno obrađuje za kolegij, a tek po donošenju istog se sklapa ugovor o nagodbi, predlažemo da se radi povećanog obima posla te efikasnijeg poslovanja utvrde kriteriji za obročnu otplatu dugovanja s osnova korištenja poslovnog prostora - zakupnina, naknada za korištenje poslovnog prostora (u slučajevima kada je ugovor već prethodno otkazan), kamata i troškovi, temeljem kojih bi se ubuduće sklapali Ugovori o nagodbi odmah po zaprimanju pismenog zahtjeva dužnika.

Naime, predlažemo da se dužnicima, uz redovno podmirenje tekućih obveza, i dužnicima koji nisu u posjedu prostora, omogući obročna otplata dugovanja kako slijedi:

<b>Redni broj</b>	<b>Visina duga s osnova korištenja poslovnog prostora</b>	<b>Maksimalan broj mjesečnih obroka</b>
<b>1</b>	<b>do 10.000 kn</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>od 10.001 kn - 30.000 kn</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>od 30.001 kn - 60.000 kn</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>od 60.001 kn na više</b>	<b>12</b>

U slučaju nemogućnosti prihvaćanja otplate duga po naprijed navedenim kriterijima zahtjevi će se pojedinačno obrađivati i prosljeđivati na razmatranje Gradonačelniku.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**12.1. Utvrđuju se kriteriji za sklapanje Ugovora o nagodbi radi obročne otplate dugovanja s osnova korištenja poslovnog prostora na upravljanju Odjela gradske uprave za komunalni sustav – Direkcije poslovni objekti slijedi:**

Redni broj	Visina duga s osnova korištenja poslovnog prostora	Maksimalan broj mjesečnih obroka
1	do 10.000 kn	5
2	od 10.001 kn - 30.000 kn	7
3	od 30.001 kn - 60.000 kn	9
4	od 60.001 kn na više	12

uz redovno podmirenje tekućih obveza i uz dostavu instrumenta osiguranja plaćanja (bianco zadužnice ovjerene od javnog bilježnika).

**12.2. U slučaju nemogućnosti prihvaćanja otplate duga po kriterijima iz točke 12.1. ovog zaključka, zadužuje se Direkcija poslovni objekti da pojedinačno obradi zahtjev te dostavi na razmatranje Gradonačelniku.**

13. Po pokrenutom postupku za povrat poslovnog prostora u vlasništvo sukladno Zakonu o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine (Narodne novine 92/96,39/99, 42/99, 92/99, 43/00, 131/00, 27/01, 65/01, 118/01, 80/02 i 81/02), Ured državne uprave u Primorsko goranskoj županiji Služba za imovinsko pravne poslove donijela je Rješenje KLASA: UP/I-942-05/09-01/26 KM/FB, URBROJ: 2170-04-02-10-4 od 02.04.2010. godine, kojim se daje u vlasništvo: NIKOLI TURKOVIĆU iz Zagreba, Zelengaj 1 u 117558/68992560 dijela, PETRU TURKOVIĆU iz Zagreba, K. Višeslava 13 u 117558/68992560 dijela, KSENIJI TURKOVIĆ iz Zagreba, Laščanski Borovac 30 u 117558/68992560 dijela, MARIJI GRUENWALD iz Njemačke, Kirstlerhaf str. 110, Munchen u 352674/68992560 dijela, JOANNI AIMEE EVANS iz Londona, 39 Rylett Crescent, W12 9RP, u 176337/68992560 dijela, ALFREDU ALLANU JOHNU WHYCOMBE Iz Londona, 170 Westbourne Park Road, W11 1BT u 176337/68992560 dijela, poslovni prostor u prizemlju na adresi u Rijeci, Verdieva 11/A, koji se sastoji od pet prostorija, hodnika, čajne kuhinje i WC-a, površine 127 m<sup>2</sup> i poslovnog prostora koji predstavlja galeriju od 51 m<sup>2</sup>, odnosno sveukupne površine prostora od 178 m<sup>2</sup>, u sklopu zgrade sagrađene na k.č. 737 – kuća broj 11 sa dvorištem u Ulici Rossini u površini od 335 čhv, upisanoj u z.k.ul. 1043, k.o. Rijeka, zajedno s odgovarajućim dijelom cijele nekretnine.

Predlaže se da se poslovni prostor u 1058022/68992560 dijela izuzme iz upravljanja Direkcije poslovni objekti s danom pravomoćnosti rješenja nadležnog upravnog tijela, te vrati u vlasništvo utvrđenim suvlasnicima. Predmetni poslovni prostor u zakupu je TD EXPORTARE d.o.o., Split, Drniška 16, temeljem Ugovora o zakupu broj 6535/02-03 od 15.01.2007. godine, te Dodatka ugovora o zakupu broj 6535/A od 21.03.2007. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 6535/B od 28.01.2009. godine, koji su sklopljeni na određeno vrijeme do 09.01.2007. godine do 01.07.2017. godine, koji se pravomoćnošću rješenja o povratu u vlasništvo raskida po sili zakona u 1058022/68992560 dijela što odgovara površini od 2,73 m<sup>2</sup>. Osnovom navedenog po pravomoćnosti citiranog rješenja iz upravljanja Grada će se izuzeti rečeni dio prostora, te sačiniti Dodatak ugovora o zakupu broj 6535/C, radi reguliranja međusobnih zakupnih odnosa u svezi površine poslovnog prostora koja i nadalje ostaje na upravljanju Grada (175,27 m<sup>2</sup>). Pored toga, predlaže se pokretanje postupka otkupa rečenog idealnog dijela prostora koji je predmet povrata u vlasništvo. Također valja napomenuti da je Odvjetničko društvo Vukić i partneri iz Rijeke, kao punomoćnik ovlaštenika naknade na upit Grada vezano za otkup idealnog suvlasničkog dijela poslovnih prostora na adresama Trninina 3 (10 m<sup>2</sup>) i Zagrebačka 12A (2m<sup>2</sup>), za koje je prostore nadležno tijelo već donijelo pravomoćna rješenja, obavijestilo Grad da su ovlaštenici naknade voljni urediti pitanje razvrgnuća suvlasništva bilo zamjenom nekretnina ili prodajom prostora, nakon što budu donesena rješenja o povratu svih 10 poslovnih prostora u sklopu predmetne zgrade (k.č. 737, z.l.ul. 1043, k.o. Rijeka).

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

**13.1. Zaduje se Direkcija poslovni objekti da po pravomoćnosti Rješenja Ureda državne uprave u Primorsko goranskoj županiji Službe za imovinsko pravne poslove klase: KLASA: UP/I-942-05/09-01/26 KM/FB, URBROJ: 2170-04-02-10-4 od 02.04.2010. godine, izuzme iz upravljanja Grada Rijeke poslovni prostor u Rijeci, Verdieva 11/A,**

u 1058022/68992560 dijela što odgovara površini od 2,73 m<sup>2</sup>, te ga preda u vlasništvo utvrđenim suvlasnicima i to:

- NIKOLI TURKOVIĆU iz Zagreba, Zelengaj 1 u 117558/68992560 dijela
- PETRU TURKOVIĆU iz Zagreba, K. Višeslava 13 u 117558/68992560 dijela
- KSENIJI TURKOVIĆ iz Zagreba, Laščanski Borovac 30 u 117558/68992560 dijela
- MARIJI GRUENWALD iz Njemačke, Kirstlerhaf str. 110, Munchen u 352674/68992560 dijela
- JOANNI AIMEE EVANS iz Londona, 39 Rylett Crescent, W12 9RP, u 176337/68992560 dijela
- ALFREDU ALLANU JOHNU WHYCOMBE iz Londona, 170 Westbourne Park Road, W11 1BT u 176337/68992560 dijela.

**13.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da po pravomoćnosti rješenja o povratu u vlasništvo poslovnog prostora označenog u točki 1. ovog zaključka, sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 6535/C.**

**13.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da pokrene postupak otkupa idealnog dijela poslovnog prostora označenog u točki 1. ovog zaključka sukladno Odluci o prodaji poslovnog prostora.**

#### PRAVNI POUK

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

14. NOVOSELAC ŽARKO iz Rijeke, Rikarda Benčića 11, koristio je poslovni prostor u Rijeci, na adresi Muzejski trg 1, površine 322 m<sup>2</sup> (132 m<sup>2</sup> otvorenog i 190 m<sup>2</sup> zatvorenog poslovnog prostora), temeljem Ugovora o zakupu broj 2051/02-03, sklopljenog dana 15. studenog 1994. godine, za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, a koji je otkazan dana 19. srpnja 1996. godine, zbog neplaćanja zakupnine. Protiv imenovanog je Grad Rijeka 20. rujna 1996. godine, pokrenuo sudski postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora koji je okončan donošenjem presude Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja P-1977/05 od 12. srpnja 2007. godine. Navedenom je presudom naloženo Novoselac Žarku da Gradu Rijeci preda poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe. No, presudom je Grad Rijeka u obvezi platiti Novoselac Žarku iznos od 191.906,47 kn uvećan za zakonsku zateznu kamatu koja teče od 12. srpnja 2007. godine, dok je Novoselac Žarko dužan Gradu Rijeci nadoknaditi parnični trošak od 142.842,40 kn, s zakonskom zateznom kamatom koja teče od 12. srpnja 2007. godine. Navedeni iznos od 191.906,47 kn odnosi se na radove investicionog održavanja (radove na održavanju poslovnog prostora u stanju podobnom za obavljanje djelatnosti, što je utvrđeno vještačkim nalazom ovlaštenog sudskog vještaka prostora) i radove hitne naravi. Valja napomenuti da su na navedenu presudu uložene žalbe od strane Grada Rijeke i Novoselac Žarka. Županijski sud u Rijeci je presudom od 10. veljače 2010. godine (GŽ-6360/07) odbio žalbe te je u cijelosti potvrdio rečenu prvostupanjsku presudu, koja je s navedenim danom postala pravomoćna.

No, temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Rijeci od 24. listopada 2002. godine (P-820/02) Novoselac Žarko je dužan isplatiti Gradu glavnice od 69.370,94 kn (na ime naknade zakupnine predmetnog prostora za razdoblje srpanj – studeni 1996. godine te travanj - lipanj 1997. godine), uvećano za zakonsku zateznu kamatu, a budući je Grad pokrenuo i ovršni postupak radi prisilne naplate potraživanja prema navedenoj pravomoćnoj presudi, Općinski sud u Rijeci, donio je rješenje o ovrši (OVR-1039/10) kojim je dosudio trošak ovrhe od 2.344,50 kn te trošak za izlazak sudskog ovršitelja od 117,20 kn, uvećano za kamatu koja teče od 30. ožujka 2010. godine.

Dakle, postoji nesporna dospjela novčana tražbina Grada prema Novoselac Žarku (P-820/02), pa smatramo, što je i mišljenje ZOU V. Kneževića – E. Bradamantea- M. Načinović – I. Radić – B. Pavković, da se isto kao najstarije potraživanje prebije s tražbinom koju ima Novoselac Žarko prema Gradu (P-1977/05).

Također valja napomenuti da je Novoselac Žarko podnio tužbu protiv Grada Rijeke radi smetanja posjeda rečenog poslovnog prostora, te je Općinski sud u Rijeci donio dana 01. prosinca 2008. godine, presudu poslovnog broja P-1088/02, kojom je utvrđeno da je Grad dana 25. ožujka 2002. godine, smetao Novoselac Žarka u posljednjem mirnom posjedu rečenog poslovnog prostora, kojom se zabranjuje svako takvo ili slično smetanje ubuduće, te kojom se Grad obvezuje naknaditi parnični trošak od 3.572,00 kn. Protiv navedene presude Grad je uložio žalbu, koja je međutim odbijena presudom Županijskog suda u Rijeci poslovnog broja GŽ-3061/09 od 04. veljače 2010. godine. Stoga je naprijed navedena prvostupanjska presuda P-1088/02 postala pravomoćna danom donošenja drugostupanjske presude.

Na dan obrade predmeta za potrebe prijebaja navedenih tražbina izvršen je i obračun pripadajuće kamate s danom 16. travnjem 2010. godine.

Potraživanje Novoselac Žarka prema Gradu prema presudi P-1977/09, predstavlja glavnica od 191.906,47 kn, te kamata obračunata od 12. srpnja 2007. godine do 16. travnja 2010. godine u iznosu od 88.366,36 kn, što ukupno iznosi 280.272,83 kn.

Grad prema navedenoj presudi potražuje od Novoselac Žarka dosuđeni trošak od 142.842,40 kn i kamatu obračunatu na navedeni iznos od 12. srpnja 2007. godine do 16. travnja 2010. godine u iznosu od 55.959,00 kn, što ukupno iznosi 198.801,40 kn (time da se na odvjjetničke troškove odnosi iznos od 138.442,40 kn na ime glavnice, s kamatom od 54.235,30 kn, a na trošak Grada na ime uplaćene pristojbe iznos od 4.400,00 kn i kamate od 1.723,70 kn).

Nadalje, potraživanja Novoselac Žarka prema Gradu temeljem presude poslovnog broja P-3219/06 na ime dosuđenog parničnog troška odnosi se na iznos glavnice od 3.572,00 kn s kamatom od 687,67 kn, što ukupno iznosi 4.259,67 kn.

Potraživanja Grada prema Novoselac Žarku temeljem presude P-820/02, predstavlja glavnica od 69.370,94 kn te kamata obračunata od dospijeća svakog pojedinog računa naknade zakupnine do 16. travnja 2010. godine, koja iznosi 153.834,46 kn. Tome valja pridodati i dosuđeni trošak ovršnog postupka od 2.334,50 kn i trošak za izlazak sudskog ovršitelja od 117,20 kn uvećano za kamatu (44,20 kn), što sveukupno iznosi 225.701,30 kn.

Slijedom navedenog razvidno je da Grad od Novoselac Žarka potražuje iznos od 424.502,70 kn, a Novoselac Žarko iznos od 284.532,50 kn (stanje na dan 16. travnja s kojim je danom obračunata kamata).

Iz navedenog razvidno je da Grad Rijeka može cjelokupno potraživanje iz pravomoćne presude P-820/02 te ovrhe OVRV-1039/10 u iznosu od 225.701,30 kn kompenzirati s iznosom potraživanja Novoselac Žarka iz P-1977/05 i P-3219/06 (284.532,50) kao i kompenzirati dio dosuđenog troška iz navedene presude (58.831,20 kn) davanjem izjave o prijebaju na način da kako je naprijed navedeno zatvori najstarija potraživanja prema imenovanom.

Dodatno valja napomenuti da Grad prema imenovanom ima ukupno evidentirano nepodmireno dugovanje dospjele naknade za korištenje poslovnog prostora u iznosu glavnice od 1.614.663,66 kn, uz napomenu da je poslovni prostor izuzet iz upravljanja Odjela gradske uprave za komunalni sustav te je predan na upravljanje Odjelu gradske uprave za kulturu temeljem Zaključka Poglavarstva sa sjednice održane 15. siječnja 2002. godine. Grad protiv imenovanog radi naplate navedenog potraživanja vodi 17 sudskih postupaka, koji su samo u naprijed navedenim slučajevima okončani pravomoćnim presudama. Naime, donesena rješenja o ovrsi nisu pravomoćna ili zbog neuredne dostave rješenja ili zbog uloženog prigovora, te je upitno kada će i na koji način isti biti okončani.

S naprijed navedenim suglasan je i ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković, te predlaže da se prijebaj izvrši u što kraćem roku, kako ne bi bila pokrenuta ovrha radi naplate dugovanja protiv Grada, time da bi kamate na dugovane iznose temeljem citiranim pravomoćnih presuda trebalo izračunati do dana kada će biti dana Izjava o prijebaju.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje sljedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**14.1. Utvrđuje se da je NOVOSELAC ŽARKO iz Rijeke, R. Benčića 11 dužan temeljem presude Županijskog suda u Rijeci poslovnog broja GŽ-3238/02 od 09. veljače 2005. godine, kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja P-820/02 od 24. listopada 2002. godine, podmiriti GRADU RIJEKI naknadu zakupnine u iznosu glavnice od 69.370,94 kn (šifra prihoda 24 7722 –JMBG-3009), sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama:**

na iznos od 8.706,26 kn od 06. srpnja 1996. godine do isplate  
na iznos od 8.634,10 kn od 08. kolovoza 1996. godine do isplate  
na iznos od 8.635,31 kn od 17. rujna 1996. godine do isplate  
na iznos od 8.655,47 kn od 11. listopada 1996. godine do isplate  
na iznos od 8.674,68 kn od 11. studenoga 1996. godine do isplate  
na iznos od 8.685,13 kn od 05. travnja 1997. godine do isplate  
na iznos od 8.697,05 kn od 08. svibnja 1997. godine do isplate  
na iznos od 8.682,94 kn od 07. lipnja 1997. godine do isplate,  
(šifra prihoda 22 7790- - JMBG-305), kao i troškova u ovršnom postupku poslovnog  
broja OVR-1039/10 od 2.451,70 kn (šifra prihoda 22 7706-JMBG-320), uvećano za  
zakonsku zateznu kamatu koja teče od 30. ožujka 2010. godine do isplate.

**14.2. Utvrđuje se da je GRAD RIJEKA dužan NOVOSELAC ŽARKU iz Rijeke, R. Benčića 11, temeljem:**

- presude Županijskog suda u Rijeci poslovnog broja GŽ-6360/07 od 10. veljače 2010. godine, kojom se potvrđuje presuda Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja P-1977/05 od 12. srpnja 2007. godine, isplatiti iznos od 191.906,47 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 12. srpnja 2007. godine do isplate,
- presude Županijskog suda u Rijeci poslovnog broja GŽ-3061/09 od 04. veljače 2010. godine, kojom se potvrđuje presuda Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja P-3219/06 od 01. prosinca 2008. godine, isplatiti parnični trošak u iznosu od 3.572,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 01. prosinca 2008. godine do isplate.

**14.3. Utvrđuje se da je NOVOSELAC ŽARKO iz Rijeke, R. Benčića 11, temeljem presude označene u točki 3.2. alineji 1. ovog Zaključka, dužan naknaditi GRADU RIJECI parnični trošak od 142.842,40 kn (šifra prihoda 22 7706-JMBG-320) uvećano za zakonsku zateznu kamatu koja teče od 12. srpnja 2007. godine do isplate (šifra prihoda 22 7790-JMBG-320).**

**14.4. Nalaže se Odjelu gradske uprave za financije da Izjavom o prijebiju međusobnih dospjelih novčanih potraživanja između Grada Rijeke i NOVOSELAC ŽARKA iz Rijeke, izvrši prebij potraživanja novčane tražbine NOVOSELAC ŽARKA iz Rijeke označene u točki 3.2. ovog zaključka, sa novčanom tražbinom Grada Rijeke označenom u točkama 14.1. i 14.3. ovog zaključka, na način da izvrši obračun zakonke zatezne kamate na dosuđene iznose do dana kada će biti dana izjava o prijebiju.**

**14.5. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da nakon realizacije točke 14.4. ovog zaključka, povuče prijedlog za ovrhu u predmetu poslovnog broja Ovr-1039/10, te da temeljem pravomoćne presude poslovnog broja P-820/02 od 12. srpnja 2007. godine, protiv NOVOSELAC ŽARKA pokrene ovršni postupak radi isplate nepodmirenog parničnog troška.**

**14.6. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da iznos iz točke 14.3. ovog zaključka tereti Financijski plan zakupnine za 2010. godinu, pozicija Proračuna 145 – ostali izvanredni rashodi, mjesto troška 023.000.**

**PRAVNI POUK:**

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

15. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora u Rijeci, Rikarda Katalinića Jeretova 1/1, ukupne površine 79,54 m<sup>2</sup>. Prostor se nalazi u suterenu stambeno - poslovne zgrade (posebni dio zgrade sagrađene na k.č. 1716/3, z.k.ul. 2592, k.o. Rijeka). Isti se sastoji od dvije prostorije i sanitarnog čvora. Valja napomenuti da se predmetni poslovni prostor nalazi 1 m ispod kote ceste te je isti u jako lošem stanju zbog velike količine vlage. Isti se koristio za djelatnost skladišta zaključno do mjeseca siječnja ove godine kada ga je zakupnik vratio u posjed Gradu. Da bi se prostor mogao objaviti u natječaju za davanje u zakup prethodno je potrebno sanirati vlagu izvedbom horizontalne i vertikalne hidroizolacije, izraditi novu betonsku podlogu i ožbukati zidove te urediti elektroinstalacije i rasvjetu budući je ista dotrajala.

Procijenjena minimalna vrijednost ulaganja za naprijed navedeno uređenje iznosi oko 80.000 kn. Obzirom da prostor zbog svog položaja u zgradi ima vrlo malo prirodne svjetlosti te visinu od 2,59 m u prostorijama i 1,89 m u sanitarnom čvoru, isti se može koristiti isključivo za skladištenje robe te nije pogodan za obavljanje druge djelatnosti.

Napominjemo da je izvršena procjena prometne vrijednosti od strane sudskog vještaka građevinske struke Jasminke Lilić iz Rijeke, prema kojoj prometna – tržišna vrijednost predmetnog prostora iznosi 708,45 €/m<sup>2</sup> odnosno ukupno 56.350,00 € ili 409.439,10 kn. Obzirom na činjenicu da je neizvjesna mogućnost davanja prostora u zakup zbog naprijed navedenog nije ekonomski opravdano ulaganje u sanaciju prostora, a da isti nakon toga ne bude u zakupu.

Također valja napomenuti da se uz primjenu svih trenutno raspoloživih materijala za sanaciju vlage, ne može dati garancija da će se ista dugoročno sanirati slijedom čega smatramo da bi za Grad bila najpovoljnija opcija predmetni prostor prodati.

Slijedom svega naprijed navedenog, predlažemo da se objavi javni natječaj za prodaju navedenog prostora prikupljanjem pisanih ponuda, po početnoj cijeni utvrđenoj od strane sudskog vještaka (prometna vrijednost nekretnine) u iznosu od 708,45 €/m<sup>2</sup>, u skladu s odredbama Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), uz obvezu ponuditelja da uplati garantni polog u iznosu od 50.000,00 kn. Nadalje, u objavi natječaja valja napomenuti da se prostor kupuje u viđenom pravnom i faktičnom stanju te da Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, čime se isključuje bila kakva odgovornost Grada.

Slijedom svega iznijetog predlaže se donošenje slijedećeg

## **ZAKLJUČKA**

**15.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav - Direkcija poslovni objekti da temeljem odredbe članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09 i 153/09), te odredbe članka 2. podstavka 3. Odluke o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09), objavi javni natječaj za prodaju poslovnog prostora u Rijeci, Rikarda Katalinić Jeretova 1/1, korisne površine 79,54 m<sup>2</sup>, (k.č. 1716/3, z.k.ul. 2592, k.o. Rijeka), po početnoj cijeni od 708,45 €/m<sup>2</sup>, utvrđenoj od strane ovlaštenog sudskog vještaka građevinske struke, Jasminke Lilić iz Rijeke od 08.04.2010.godine, uz obvezu ponuditelja da uplati garantni polog u iznosu od 50.000,00 kn, budući je ulaganje u prostor radi stavljanja istog u funkciju neopravdano.**

**15.2. Nekretnina iz točke 15.1. ovog zaključka, prodaje se u viđenom pravnom i faktičnom stanju, po načelu «viđeno – kupljeno», te Grad Rijeka ne odgovara za eventualne pravne i/ili materijalne nedostatke nekretnine, te se isključuje bila kakva odgovornost Grada Rijeke.**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav  
Direkcija poslovni objekti  
KLASA: 372-01/10-02/1  
URBROJ: 2170/01-02-30-10-22  
Rijeka, 07.05.2010.g.

MATERIJAL  
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILA:  
Loretta Sošić, dipl.iur.,

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević





1. Trgovačko društvo PROMET MILENIJUM d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 2, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Gajeva 1, površine 91 m<sup>2</sup>, temeljem Ugovora o zakupu broj 6637/02-03 od 18.07.2007. godine i Dodatka od 11.02.2009. godine, namijenjen za obrazovnu djelatnost – kreativne terapije, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 1,86 €/m<sup>2</sup>, odnosno 1.235 kn mjesečno.

Zakupnik se obraća zahtjevom da se raspiše javni natječaj za davanje u zakup navedenog prostora za ugovorenu djelatnost, jer više nije zainteresiran za korištenje prostora, time da mu se za vrijeme trajanja natječaja dozvoli obavljanje djelatnosti do donošenja Odluke o davanju u zakup prostora novom zakupniku. Zahtjev obrazlaže činjenicom da bi se navedena djelatnost obavljala putem iste stručne osobe odnosno voditelja kreativne terapije kao i do sada (mr.sc. Barbare Brezac Benigar), ali u okviru novoosnovanog trgovačkog društva KOLORATURA d.o.o., Rijeka, Simonettieva 7, u kojem je imenovana jedini osnivač i zakonski zastupnik.

Postavljenom zahtjevu može se udovoljiti pod uvjetom da zakupnik prostora potpiše Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje 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 za slučaj da tvrtka KOLORATURA d.o.o., ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje svoju izričitu suglasnost da Grad Rijeka slobodno uđe u posjed prostora, te se odriče prava sudske zaštite posjeda, odnosno pokretanja parnice radi smetanja posjeda i primjene instituta samopomoći.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik uredno ispunjava ugovorom preuzete obveze te nema evidentiranog duga po osnovi zakupnine.

Slijedom svega naprijed navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**1.1. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Gajeva 1, pov. 91 m<sup>2</sup>, za obrazovnu djelatnost – kreativnu terapiju, uz uvjet da zakupnik prostora dostavi Gradu Rijeci, Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se obvezuje 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, za slučaj da tvrtka KOLORATURA d.o.o., ne uspije izlicitirati prostor, a u slučaju da to ne učini daje 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.**

**1.2. Odobrava se zakupniku poslovnog prostora iz točke 1.1. ovog zaključka, trgovačkom društvu PROMET MILENIJUM d.o.o. Rijeka, Nikole Tesle 2 da za vrijeme trajanja javnog natječaja ostane u posjedu prostora i obavlja ugovorenu djelatnost, najkasnije do roka utvrđenog u točki 1.1. ovog zaključka uz uvjet da za predmetni prostor uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja istog, budući da za isto postoje opravdani razlozi.**

### **PRAVNI POUK**

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

2. Za poslovni prostor na adresi u Rijeci Kružna 8, na II., III. katu i potkrovlju, površine 514 m<sup>2</sup>, koji je namijenjen za rad udruga: Elsa Rijeka – Europsko udruženje studenata Prava iz Rijeke, AISEC Rijeka – Međunarodna udruga studenata iz Rijeke, Fakultetski odbor svih studenata Medicinskog fakulteta u Rijeci, Studenstki zbor Sveučilišta u Rijeci te Udruga mladih "Korak ispred" iz Rijeke, istekao je dana 21.02.2010. godine. Rečenim suzakupnicima nije dostavljena ponuda za obnovu ugovora o zakupu 60 dana prije isteka ugovora za naredno desetogodišnje razdoblje, jer je kontrolom korištenja predmetnog prostora (07.12.2009. godine) utvrđeno da prostor ne koriste svi suzakupnici iz citiranog Ugovora o zakupu već samo Udruga mladih "Korak ispred" iz Rijeke te Udruga studenstki zbog Sveučilišta u Rijeci, odnosno da prostor koriste Udruga industrija i Udruga fuliri, koje nisu suzakupnici prostora. Stoga su zakupnici pozvani da o istome daju svoje očitovanje. No, suzakupnici Elsa Rijeka – Europsko udruženje studenata Prava iz Rijeke, AISEC Rijeka – Međunarodna udruga studenata iz Rijeke, Fakultetski odbor svih studenata Medicinskog fakulteta u Rijeci, te Studenstki zbor Sveučilišta u Rijeci svoje su pisano očitovanje dostavili tek nakon isteka ugovorenog roka rečenog suzakupna, na način da više nisu

zainteresirani za korištenje rečenog prostora zbog preseljenja svojih aktivnosti na drugu lokaciju de su suglasni da se Ugovor obnovi s suzakupnikom zainteresiranim za korištenje prostora. U konkretnom slučaju za korištenje prostora odnosno za obnovu ugovora o zakupu zainteresiran je samo bivši suzakupnik Udruga mladih "Korak ispred" koja je i nastavila s korištenjem cijelog prostora te je svojim podneskom od 06.04.2010. godine predložila obnovu Ugovora o zakupu za naredno desetogodišnje razdoblje.

Izmjerom predmetnog prostora utvrđeno da je njegova stvarna površina iznosi 528 m<sup>2</sup>, što je za 14 m<sup>2</sup> više u odnosu na ugovorenu površinu. Zaključkom Poglavarstva sa sjednice održane 25.03.2008. godine, utvrđeno da je da se za djelatnosti udruga, kod obnove ugovora o zakupu, kada se novom izmjerom utvrditi veća površina prostora od ugovorene, ne obračunava zakupnina za prethodne tri godine, već sačine ugovori o zakupu za utvrđenu veću površinu.

Osnovom navedenog predlaže se usvajanje zahtjeva odnosno sklapanje novog ugovora o zakupu sa Udrugom mladih "Korak ispred" iz Rijeke, Kružna 8, za naredno desetogodišnje razdoblje sukladno odredbi članka 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" PGŽ broj 29/09 i 48/09), jer su ostali suzakupnici otkazali ugovor o zakupu. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

## **ZAKLJUČKA**

**2.1. Odobrava se sklapanje novog Ugovora o zakupu s Udrugom mladih "Korak ispred" iz Rijeke, Kružna 8, za poslovni prostor u Rijeci, Kružna 8 na II., III. katu i potkrovlju, površine 528 m<sup>2</sup>, namijenjen za rad udruge, uz mjesečnu zakupninu od 1,62 €/m<sup>2</sup>, računajući od 22.02.2010. godine, bez provođenja javnog natječaja, temeljem odredbe članka 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 29/09 i 48/09) te članka 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09).**

## **PRAVNI POUK**

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