



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/10-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-10-38
Rijeka, 02.09.2010.g.

MATERIJAL
ZA GRADONAČELNIKA

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

MATERIJAL IZRADILI:
Loretta Sošić,
Edo Damjanović
Aleksandra Jurić Židanik
Iva Udović Mladenčić

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević



1. Trgovačko društvo LINIAVERA d.o.o., Rijeka, Bračka 16/A, obratilo se zahtjevom za povrat preplaćene zakupnine i komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci, Bračka 16A, u na ime prostora površine 53 m², koji je u vlasništvu Hofbauer Boruta iz Rijeke. Ističe da se radi o prostoru koji je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci uknjižen kao posebni dio zgrade u naravi podrum na k.č. 13/4, z.k.ul. 1034, poduložak 4. k.o. Plase, koji zajedno s poslovnim prostorom Grada čini jedinstvenu cjelinu. Grad je cijeli prostor (212 m²) izdao u zakup Liniaveri d.o.o. Rijeka, za isti naplaćuje zakupninu i komunalnu naknadu. Ističe da Grad nema osnove naplaćivati zakupninu i komunalnu naknadu za dio prostora koji je u vlasništvu Hofbauer Boruta, te predlaže da mu se izvrši povrat preplaćene zakupnine s kamatom za prethodnih 5 godina, pozivom na institut stjecanja bez osnove. Također predlaže da se s odobrenim iznosom izvrši kompenzacija s dospelom nepodmirenom zakupninom i kamatom, te sa komunalnom naknadom ukoliko preplaćeni iznos zakupnine bude za isto dostatan.

Valja napomenuti da Liniavera d.o.o. koristi poslovni prostor na adresi Bračka 16A, temeljem Ugovora o zakupu broj 5427/02-03 od 24.07.2000. godine, za obavljanje grafičke djelatnosti i prodaje kartonskog namještaja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,79 €/m², koji je sklopljen na rok od 10 godina (do 13.07.2010. godine), za prostor površine od 212 m², koji se nalazi u suterenu i prizemlju zgrade. Ista je u zemljišnim knjigama označena kao k.č. 13/4, z.k.ul. 1034, k.o. Plase, na kojoj je upisano društveno vlasništvo (uz zabilježbu spora na temelju ustavne tužbe Grada od 12.09.2008. godine, radi utvrđivanja prava vlasništva). Poslovni prostor je još od 1960. godine, bio na upravljanju pravnih prednika Grada, time da su to najprije bila tri poslovna prostora (površine: 120 m², 20 m² i 72 m²), koja su 1993. godine, pretvorena u jedan prostor (212 m²). Kao vlasnik posebnog dijela nekretnine (podrum pov. 53 m², koji se nalazi između južne i sjeverne zgrade), uknjižen je Hofbauer Borut. Također valja napomenuti da je navedeni podrum, bio izuzet iz nacionalizacije te je uvijek bio u vlasništvu fizičkih osoba.

Uvidom na licu mjesta utvrđeno je da je navedeni podrum površine 53 m², nalazi između južne i sjeverne zgrade, kako je opisano u zemljišnim knjigama, time da je dio tog prostora zasebna cjelina površine 28m², koja je u posjedu uknjiženog vlasnika, a preostala površina od 25m², čini sa navedenim poslovnim prostorom Grada jednu cjelinu, koju koristi zakupnik Liniavera d.o.o.

Obzirom da je dio prostora površine 25 m², u vlasništvu navedene fizičke osobe treba ga izuzeti iz upravljanja Grada, jer nema osnove da istim upravlja i raspolaže niti da od zakupnika naplaćuje zakupninu. Stoga je zahtjev zakupnika za povrat preplaćene zakupnine s kamatom u odnosu na površinu prostora od 25m² osnovan. Radi se o stjecanju bez osnove za koje je propisan zastarni rok od pet godina, pa je Grad u obvezi vratiti zakupniku zakupninu za navedenu površinu za prethodnih 5 godina (01.08.2005. do 13.07.2010. godine). Dakle, zakupnika treba zadužiti samo za površinu prostora kojim Grad ima pravo upravljati i raspolagati.

Novom izmjerom poslovnog prostora (iz srpnja ove godine), utvrđena njegova stvarna površina od 223 m², koja uključuje i dio prostora od 25 m², u vlasništvu Hofbauer Boruta. Stvarna površina koja je na upravljanju Grada iznosi 198 m² (prostor u prizemlju, površine 68,70 m² te prostor u suterenu, površine 129,58 m²). Budući je novom izmjerom utvrđena veća površina prostora, u odnosu na raniju izmjeru (212 m²), ukazuje se razlika u površini od 11 m², pa je zakupnik u prethodnom petogodišnjem razdoblju trebao plaćati zakupninu za navedenu veću površinu prostora.

Osnovom naprijed obrazloženog proizlazi da je zakupnik dužan za prethodno petogodišnje razdoblje platiti Gradu zakupninu za razliku u površini prostora od 14 m² (25 m² – površina prostora u vlasništvu Hofbauer Boruta umanjena za površinu od 11 m² - veća površina prostora utvrđena novom izmjerom). Stoga je izvršen obračun naknade za navedenu razliku u površini od 14 m², za prethodnih pet godina, koliko iznosi zastarni rok kod stjecanja bez osnove. Naime, zakupniku je sukladno Ugovoru o zakupu fakturirana zakupnina za površinu od 212 m², što za prethodnih 5 godina (01.08.2005. godine – 13.07.2010. godine) iznosi 153.137,07 kn. Zakupnik je u navedenom razdoblju trebao biti zadužen zakupninom za površinu prostora od 198 m² (143.024,24 kn). Dakle, zakupnik je prezadužen za iznos od 10.112,83 kn, a od čega je podmirio iznos od 9.470,05 kn.

Istovremeno zakupnik nije platio zakupninu za listopad i studeni 2009. godine te za razdoblje svibanj – dio srpanj ove godine u iznosu od 8.916,24 kn (za površinu prostora od 198m²), uz pripadajuću kamatu od 573,62 kn ni dospjelu kamatu od 1.652,66 kn, što ukupno iznosi 11.142,52 kn.

Na temelju navedenog proizlazi da zakupniku treba izvršiti povrat preplaćene zakupnine u iznosu od 9.470,05 kn s pripadajućom kamatom od 3.606,21 kn, što ukupno iznosi 13.076,26 kn, a kojim će iznosom kompenzirati dospjeli dug zakupnine i kamate (11.142,52 kn), dok će se sa razlikom od 1.933,74 kn kompenzirati buduća zakupnina. Također valja izvršiti storno računa zakupnine za travanj 2009. godine, te za razdoblje lipanj 2009. godine - srpanj 2010. godine, koji su zakupniku ispostavljeni za površinu od 212 m², te za isto razdoblje zakupnika zadužiti za površinu prostora od 198 m².

Valja napomenuti da je zakupniku obzirom na istek ranijeg ugovora o zakupu (13.07.2010. godine), sukladno članku 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), 60 dana prije isteka ugovora, ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Ponudu je zakupnik prihvatio, uz navedeni prijedlog da se utvrdi stvarna površina prostora Grada. Stoga će se sa zakupnikom, počevši od 14.07.2010. godine do okončanja spora radi utvrđivanja prava vlasništva, zakupni odnos regulirati samo za površinu poslovnog prostora na upravljanju Grada (198 m²).

Osnovom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

1.1. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti s danom 01.08.2005. godine, izuzme iz upravljanja Grada Rijeke dio poslovnog prostora u suterenu zgrade na adresi u Rijeci, Bračka 16A, u površini od 25 m², jer isti čini sastavni dio posebnog dijela zgrade u zemljišnim knjigama označenog kao k.č. 13/4 (podrum površine 53 m²), z.k.ul. 1034, poduložak 4, k.o. Plase, koji je u vlasništvu Hofbauer Boruta iz Rijeke, Rastočine 6, pa Grad Rijeka nema osnova za upravljanje i raspolaganje istim.

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da zakupniku poslovnog prostora na adresi Bračka 16 A LINIAVERA d.o.o., Rijeka, Bračka 16/A, izvrši povrat preplaćene zakupnine za razdoblje od 01.08.2005. godine do 13.07.2010. godine u iznosu od 9.470,05 kn i i pripadajuće kamate od 3.606,21 kn, na način da se izvrši prijebaj s dospjelim dugom zakupnine u iznosu od 8.916,24 kn i pripadajuće kamate od 573,62 kn te dospjele kamate od 1.652,66 kn, a s ostatkom iznosa (1.933,74 kn) podmirit će se buduća zakupnina.

PRAVNI POUK

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

2. Grad Rijeka vlasnik je poslovnog prostora na adresi Ružičeva 12/2, površine 142 m², a koji je izlicitiran dana 21. srpnja 2010. godine od strane Udruga osoba sa cerebralnom i dječjom paralizom uz mjesečnu zakupninu od 1.550,00 kn. Prostor će se predati u posjed zakupniku nakon što Grad isti privede funkciji sukladno članku 5. Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke. Prema aproksimativnom troškovniku vrijednost ulaganja je 178.000,00 kn (sa PDV-om), a uređenje čine zidarski i betonski radovi, podopolagački, keramičarski, stolarski, soboslikarski i instalaterski radovi. Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb suglasan je učestvovati u financiranju istih sa iznosom od 100.000,00 kn. Valja napomenuti da Odjel gradske uprave za komunalni sustav ima osigurana sredstva za ovu godinu, no obzirom da se za navedene radove provodi postupak javne nabave moguće je da će se dio plaćanja vršiti i početkom slijedeće godine pa se stoga sigurnosti radi predlaže i donošenje točke 2.2., predloženog zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Odobrava se uređenje poslovnog prostora na adresi Ružičeva 12/2, zakupnika Udruge osoba za cerebralnom i dječjom paralizom na način da 60% sredstava osigura Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb, a Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti 40% sredstava.

2.2. Daje se suglasnost Odjelu gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb te Odjelu gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekata da u slučaju da plaćanje ne bude izvršeno do konca 2010. godine, osiguraju proračunska sredstva za ovu namjenu u 2011. godini.

3. Gumiservis d.d. iz Rijeke, Luki 16, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Istarska 52, površine 670 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 7300/02-03 od 08. srpnja 2008.g. i Dodatka ugovora o zakupu broj 7300/A od 28. srpnja 2008.g. kojeg koristi za djelatnost vulkanizerskih usluga i skladištenja robe te za trgovinu i ugostiteljsku djelatnost - vrste caffè bar uz ugovorenu mjesečnu zakupninu u iznosu od 8.700,00 kuna. Navedeni prostor koristi još od 1962. godine, a Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice održane dana 22. srpnja 2008. godine odobreno je Gumiservisu d.d. jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora za trgovinu auto dijelova, auto guma i nautičke opreme (100 m²) i ugostiteljsku djelatnost – caffè bar (13 m²) trgovačkom društvu Gumicentar d.o.o. iz Rijeke, Luki 16, na vrijeme od dvije godine, odnosno zaključno do 01. kolovoza 2010.g. Zakupnik se ponovno obratio zahtjevom za produženje podzakup, budući je jedini osnivač narečenog društva.

Zakupnik navodi da se radi o obiteljskoj tvrtki koju vodi kćerka vlasnice Gumiservisa d.d. iz čega proizlazi da se ne manipulira sa navedenim podzakupom, već je jedina svrha istog kvalitetnije i funkcionalnije poslovanje.

Budući da se u ovom slučaju radi o obiteljskom vođenju dvije tvrtke te o teškoj situaciji u gospodarstvu i činjenice da zakupnik uredno podmiruje sve ugovorne obveze, predlažemo prihvaćanje zahtjeva zakupnika 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), budući je zahtjev opravdan.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Odobrava se tvrtki Gumiservis d.d. iz Rijeke, Luki 16, jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi Istarska 52 (ukupna površina 670 m²) trgovačkom društvu Gumicentar d.o.o. iz Rijeke, Luki 16, na vrijeme od 02. kolovoza 2010.g. do isteka zakupnog odnosa, odnosno do 06. lipnja 2018.g. kako slijedi:

- površinu od 100 m² za trgovinu auto dijelova, auto guma i nautičke opreme,
- površinu od 13 m² za ugostiteljsku djelatnost – vrste caffè bar,

sve 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), budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

3.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sa zakupnikom iz točke 3.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7300/B.

3.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 3.1. ovog zaključka odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo Gumicentar d.o.o. iz Rijeke, Luki 16 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 7300/02-03 od 08. srpnja 2008.g. i Dodatka ugovora o zakupu broj 7300/A od 28. srpnja 2008.g. poslovnog prostora označenog u točki 1.1. ovog zaključka, ako ovaj to ne učini.

PRAVNI POUK

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

4. Zaključkom Gradonačelnika od 01. lipnja 2010. godine KLASA: 023-01/10-04/52-30, URBROJ: 2170/01-15-00-10-25 odobreno je sufinanciranje sanacije temeljne kanalizacije zgrade Milutina Barača 14. Također citiranim zaključkom odobreno je Zajednici udruga hrvatskih vojnih invalida Domovinskog rata PGŽ iz Rijeke zakupniku poslovnog prostora na adresi Milutina Barača 14/A pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.05.2010. godine na 01.07.2010. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01.06.2010. godine na 01.08.2010. godine zbog izvođenja radova u prostoru.

Dana 19.07.2010. godine zakupnik se ponovno obratio zahtjevom da mu se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine do stvaranja uvjeta za obavljanje djelatnosti, odnosno do 01. rujna 2010. godine. U svom zahtjevu navodi da poslovni prostor još nije u funkciji obzirom da je pred malo od strane Grada sanirana temeljna kanalizacija i uređen sanitarni čvor u prostoru te da su sada u realizaciji ostali radovi kako bi se prostor doveo u funkciju.

Valja napomenuti da je predviđeni rok izvođenja radova na sanaciji temeljne kanalizacije bio 15 dana no zbog problema koji se nisu mogli predvidjeti u vrijeme izrade troškovnika već su se ukazali pri izvođenju radova isti su završeni tek 05. srpnja 2010. godine kada su i ključevi poslovnog prostora predati zakupniku. Tek stupanjem u posjed prostora zakupnik je mogao pristupiti uređenju istog za svoje potrebe.

Uzimajući u obzir naprijed navedeno, kao i činjenice da je zakupnik stupio u posjed prostora nakon 01.07.2010. godine (rok početka plaćanja zakupnine) smatramo da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti i odobriti pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.07.2010. godine na 01.09.2010. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01.08.2010. godine na 01.09.2010. godine.

Slijedom navedenog predlažemo donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. Odobrava se zakupniku Zajednici udruga hrvatskih vojnih invalida Domovinskog rata PGŽ iz Rijeke, pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 01.07.2010. godine na 01.09.2010. godine i rok početka obavljanja djelatnosti sa 01.08.2010. godine na 01.09.2010. godine, za poslovni prostor u Rijeci, na adresi Milutina Barača 14A, budući za to postoji opravdan razlog.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da izradi Dodatak ugovora o zakupu sukladno točki 4.1. ovog zaključka.

PRAVNI POUK

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

5. Trgovačko društvo SimBex d.o.o. iz Zagreba, Hebrangova 10, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Krešimirova 56/B, površine 101 m² temeljem Ugovora o zakupu broj 7579/02-03 od 23.10.2009.g. te Dodataka ugovora o zakupu broj 7579/A od 18.01.2010.g. i broj 7579/B od 01.04.2010.g, koji je namijenjen djelatnosti trgovine medicinskih proizvoda, lijekova i ortopedskih pomagala uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 2.755 kn. Zakupnik se obraća zahtjevom da se odobri davanje dijela poslovnog prostora u površini od 46 m² u podzakup trgovačkom društvu KVARNER PHARMA d.o.o., Rijeka, za obavljanje ugovorene djelatnosti, sve u svrhu racionalizacije troškova poslovanja, obzirom da je zakupnik suosnivač rečenog trgovačkog društva čija je djelatnost trgovina medicinskih proizvoda, lijekova i ortopedskih pomagala. Obzirom na situaciju u gospodarstvu te međusobnu poslovnu i organizacijsku povezanost tvrtke zakupnika i TD KVARNER PHARMA d.o.o., Rijeka te činjenice da zakupnik uredno podmiruje sve ugovorne obveze, predlažemo prihvaćanje zahtjeva zakupnika 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), budući je zahtjev opravdan.

Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu SimBex d.o.o. iz Zagreba, Andrije Hebranga 10, jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnih prostora u površini od 46 m² na adresi Krešimirova 56/B – ukupne površine 101m² trgovačkom društvu KVARNER PHARMA d.o.o. Rijeka, Školjić 10/C, za obavljanje djelatnosti trgovine medicinskih proizvoda, lijekova i ortopedskih pomagala, 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 01.09.2010. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

5.2. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sa zakupnikom iz točke 5.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 7579/C.

5.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 5.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik trgovačko društvo KVARNER PHARMA d.o.o. Rijeka, potpiše s Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac - platac obvezuje prema Gradu Rijeci ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika, iz Ugovora o zakupu broj 7579/02-03, Dodatka ugovora o zakupu broj 7579/A i Dodatka ugovora o zakupu broj 7579/B, 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.

6. Na upravljanju Grada Rijeke, Odjela za komunalni sustav - Direkcije poslovnih objekata nalazi se još 8 poslovnih prostora – garaža (ukupne površine 104 m²) u sklopu bivšeg Vojnog kompleksa "Trsat" koje je zbog izgradnje pristupne ceste za potrebe Sveučilišnog kampusa potrebno s danom 01. kolovoza 2010. godine predati u posjed Sveučilištu u Rijeci. Kako su sve garaže bile u zakupu sa rokom korištenja do rušenja istih, zakupnici su iste oslobodili od stvari te ih predali u posjed Direkciji poslovnih objekata.

Temeljem naprijed navedenog iste je potrebno izuzeti iz upravljanja odjela za komunalni sustav-Direkcije poslovnih objekata te ih isknjižiti iz poslovnih knjiga Grada Rijeke sa konta 02129.30 (Objekti poslovnog prostora komunalnog sustava) i predati u posjed Sveučilištu sukladno tabličnom prikazu navedenom u prijedlogu zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

6.Odobrava se isknjiženje građevinskih objekata – garaža, na adresi Slavka Krautzeka 83 (ex Vojni kompleks "Trsat"), iz poslovnih knjiga Grada Rijeke sa konta 02129.30 - Objekti poslovnog prostora komunalnog sustava s danom 01. kolovoza 2010. godine, kako slijedi:

Redni broj	Šifra prostora	Površina	Nabavna vrijednost u kunama	Ispravak vrijednosti	Sadašnja vrijednost
1	2	3	4	5	6
1.	100840	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
2.	100841	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
3.	100842	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
4.	100843	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
5.	100844	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
6.	100845	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
7.	100846	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
8.	212478	13	38.740,00	2.558,46	36.181,54
Uk. površina		104	309.920,00	20.467,68	289.452,32

te predaja istih u posjed Sveučilištu u Rijeci, a sve u svrhu izgradnje pristupne ceste za potrebe Sveučilišnog kampusa.

7. Temeljem zahtjeva za odobrenje podzakupa zakupniku RI-STAKLOPLASTIKA d.o.o iz Rijeka, Agatićeva 2 , za poslovne prostore na adresi Šetalište XIII div. 28 Gradonačelnik je 16. lipnja 2010. godine, donio zaključak kojim se odobrava davanje u podzakup prostora Saši Pavloviću. Na temelju donesenog Zaključka Direkcija poslovni objekti dostavila je zakupniku na potpis Dodatke ugovora o zakupu i Ugovore o jamstvu koje je zakupnik vratio nepotpisane iz razloga što je greškom u zahtjevu naveo krive činjenice. Naime, tražio je i dobio odobrenje Gradonačelnika da cijeli prostor na adresi Šetalište XIII div. 28, u površini od 41 m2 i dio prostora (21 m2) ukupne površine 118 m2, da u podzakup Saši Pavloviću. U zahtjevu mole da se uvaži greška na način da se stavi van snage zaključak i donese zaključak kojim se odobrava davanje u podzakup dijela poslovnog prostora ukupne površine 118 m2 u površini od 97 m2 Saši Pavloviću. Prostor u površini od 41 m2 ostaje na korištenju zakupniku. Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 16. lipnja 2010. godine KLASA: 023-01/10-04/56-31, URBROJ: 2170/01-15-00-10-25.

7.2. Odobrava se zakupniku trgovačkom društvu RI – STAKLOPLASTIKA d.o.o. iz Rijeke, AGATIĆEVA 2 jednokratno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi Šet. XIII divizije 28 - površine 97 m2 (ukupne površine 118 m2) SAŠI PAVLOVIĆU iz Rijeke, Verdieva 11 za obavljanje djelatnosti izrada okvira za slike 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. rujna 2010. god., budući je zahtjev ocijenjen opravdanim.

7.3. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da sa zakupnikom iz točke 7.1. sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 5932/B.

7.4. Podzakup poslovnog prostora iz točke 7.1. ovog Zaključka, odobrava se uz uvjet da podzakupnik SAŠA PAVLOVIĆ iz Rijeke, Verdieva 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 5932 od 27. ožujka 2003. i Dodatka ugovora o zakupu broj 5932/A od 26. siječnja 2004.g. te Dodataka ugovora o zakupu označenih u točki 7. 2. ovog Zaključka, ako ovaj to ne učini.

Ovaj zaključak je konačan.

8. SOCIJALISTIČKA RADNIČKA PARTIJA HRVATSKE – Gradska organizacija Rijeka, podnijela je zahtjev za obustavu ovršnog postupka radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora na adresi u Rijeci Blaža Polića 3, jer je podmirila sve dospjele obveze (naknadu zakupnine i kamate, komunalne i vodne naknade, te troškova ovršnog postupka). Ističe da je pokretanje ovršnog postupka radi predaje i ispražnjenja prostora posljedica kadrovske i financijske krize u gradskoj organizaciji SRP-a, u posljednjih nekoliko godina, koja je sada prevladana izborom novom vodstva, pa su prihodi stranke postali redoviti i dovoljni za potpuno i uredno podmirenje svih obveza prema Gradu. Ističu da su zainteresirani za nastavak korištenja prostora, jer je uvjet funkcioniranja gradske organizacije upravo korištenje tog prostora, pa predlažu da Grad obustavi ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja te da obnovi Ugovor o zakupu.

Valja napomenuti da je sa zakupnikom Socijalističkom radničkom partijom Hrvatske – Gradskom organizacijom Rijeka, dana 13.07.1998. godine sklopljen Ugovor o zakupu broj 4921/02-03. Zakupniku je dana 13.12.2006. godine, otkazan ugovor o zakupu zbog neplaćanja zakupnine (kolovoz i rujan 2005. godine te za razdoblje siječanj – rujan 2006. godine). Budući prostor zakupnik nije vratio u posjed Gradu u roku od osam dana od primitka otkaza ugovora o zakupu, te budući nije podmirio dugovanje za korištenje prostora, putem ZOU V. Knežević – E. Bradamante – M. Načinović – I. Radić – B. Pavković, pokrenut je ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja prostora (27.04.2007. godine). Temeljem rješenja o ovrsi (OVR-1438/07) sud je za 06.09.2010. godine, zakazao deložaciju prostora.

Zakupniku prije formalnog isteka ranijeg ugovora (13.07.2008. godine), nije ponuđeno sklapanje novog ugovora o zakupu, jer je bio u tijeku ovršni postupak radi predaje i ispražnjenja prostora te budući je zakupnik imao evidentiran dug za korištenje prostora. Sada se zakupnik, obratio zahtjevom za obustavu ovršnog postupka te za obnovu ugovora o zakupu, jer je podmirio dugovanje.

Slijedom navedenog zahtjevu za obustavu ovršnog postupka može se udovoljiti, jer je za poslovni prostor podmireno dospjelo dugovanje naknade zakupnine, kamata i ostalih troškova (s danom 20.07.2010. godine). No, zahtjevu za obnovu Ugovora o zakupu se ne može udovoljiti, jer nije u suglasju s člankom 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), budući je ugovor o zakupu otkazan još 13.12.2006. godine, pa nije zadovoljena zakonska odredba da se ugovor o zakupu može obnoviti samo ako zakupodavac ponudi sklapanje novog ugovora 60 dana prije isteka ranijeg ugovora (isto nije provedeno zbog činjenice da je zakupniku ugovor bio otkazan).

Osnovom izloženog predlaže se za predmetni poslovni prostor površine 31m² raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup za djelatnost političkih stranaka, do donošenja pravomoćnog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva a najdulje na rok od 10 godina. Također se predlaže da se Socijalističkoj radničkoj partiji Hrvatske – Gradskoj organizaciji Rijeka za vrijeme trajanja javnog natječaja omogući obavljanje djelatnosti u prostoru, uz obvezu plaćanja mjesečne naknade za korištenje istog u visini od 1,51 €/m², kao i ostalih troškova na ime korištenja prostora, sve uz uvjet da ovlaštena osoba potpiše Izjavu, solemniziranu od Javnog bilježnika, kojom se Socijalistička radnička partija Hrvatske – Gradska organizacija Rijeka 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 prostor 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.

Osnovom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

8.1. Prihvaća se zahtjev SOCIJALISTIČKE RADNIČKE PARTIJE HRVATSKE – Gradske organizacije Rijeka iz Rijeke, Blaža Polića 3, za obustavu ovršnog postupka u predmetu predaje i ispražnjenja poslovnog prostora na adresi Blaža Polića 3, koji se kod Općinskog suda u Rijeci, vodi pod poslovnim brojem Ovr-1438/07, jer je za isti podmirena sva dospjela naknada na ime korištenja prostora, kamata i troškovi postupka.

8.2. Ne prihvaća se zahtjev SOCIJALISTIČKE RADNIČKE PARTIJE HRVATSKE – Gradske organizacije Rijeka iz Rijeke, Blaža Polića 3, za sklapanje novog Ugovora o zakupu za poslovni prostor iz točke 8.1. ovog zaključka, bez provođenja javnog natječaja, jer isti nije u suglasju s odredbom članka 15. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 29/09 i 48/09), obzirom da je raniji Ugovor o zakupu otkazan dana 13.12.2006. godine.

8.3. ODOBRAVA se raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Blaža Polića 3, na II. katu, površine 31 m², za djelatnost političkih stranaka, uz početnu mjesečnu zakupninu od 1,51 €/m², do donošenja pravomoćnog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najduže na rok od 10 godina.

8.4. Odobrava se SOCIJALISTIČKOJ RADNIČKOJ PARTIJI HRVATSKE – Gradskoj organizaciji Rijeka iz Rijeke da ostane u poslovnom prostoru iz točke 8.1. ovog zaključka, radi obavljanja djelatnost, uz uvjet da:

- za korištenje predmetnog prostora uredno podmiruje naknadu zakupnine u visini od 1,51 €/m² mjesečno, kao i ostale troškove s osnova korištenja 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, za slučaj da prostor ne uspije izlicitirati na javnom natječaju, a u slučaju da to ne učini kojom 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, budući da za isto postoje opravdani razlozi.

PRAVNI POUK

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

9. TANJA DOBIJA LUKANOVIĆ zakupnik je poslovnog prostora na adresi Liburnijska 2/B, a koji treba koristiti za zdravstvenu djelatnost - obiteljska medicina. Prostor je Grad predao zakupnici 10. svibnja ove godine. Ugovoreni rok početka plaćanja zakupnine je 10. srpanj, a najkasniji datum početka obavljanja djelatnosti 10. kolovoz ove godine.

Dana 28. srpnja ove godine zakupnica se obratila zamolbom da se odobri pomak roka početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti budući iz opravdanih razloga nije u mogućnosti poštivati zadane rokove. Naime mjerenjem vlažnosti poda utvrđena je vlažnost od 8,1% što onemogućava postavu PVC podnih obloga do trenutka dok vlažnost ne padne ispod 2,7%. Iz navedenog razloga predlaže se prihvaćanje zahtjeva zakupnice te se predlaže donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

9.1. Odobrava se zakupnici poslovnog prostora na adresi Liburnijska 2/B TANJI DOBIJA LUKANOVIĆ pomak roka početka plaćanja zakupnine sa 10. srpnja na 15. rujna, te roka početka obavljanja djelatnosti sa 10. kolovoza na 15. rujna budući za isto postoji opravdan razlog (zbog prevelike vlažnosti poda onemogućen je nastavak radova na postavi PVC podnih obloga)

9.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti sukladno točki 9.1. ovog zaključka izradi Dodatak ugovora o zakupu.

PRAVNI POUK

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