



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

**Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija poslovni objekti
KLASA: 372-01/09-02/1
URBROJ: 2170/01-02-30-09-1
Rijeka, 19.05.2009.g.**

**MATERIJAL ZA GRADONAČELNIKA
za razmatranje i usvajanje, odnosno donošenje**

PREDMET: KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

**MATERIJAL IZRADILI:
Marina Superina, dipl.iur.,
Željka Marković, dipl.oec.,
Aleksandra Jurić Židanik, d.i.g.,
Loretta Sošić, dipl.iur.**

RAVNATELJ:

Željka Marković

Pročelnik:

Irena Miličević

Signed by: IRENA MILICEVIC 4357.4362.5154.1
Signing time: Thursday, May 21 2009, 10:4:3 GMT

1. Zakupnik ALPINA 2000 d.o.o. iz Rijeke, Fužinska 29, koristi poslovni prostor u Rijeci, na adresi FUŽINSKA 38/A, u prizemlju, površine 64 m², za obavljanje djelatnosti trgovine sportskim artiklima, odjećom i obućom, brodskim i vanbrodskim motorima, motociklima te dijelovima i priborom za motorna vozila, iznajmljivanja motocikala i pribora, iznajmljivanja sportske opreme te posredovanja u trgovini i komisijama prodaje te trgovine na malo maziva i goriva u posebnom pakovanju, temeljem Ugovora o zakupu broj 5486/02-03 od 30. listopada 2000. god., Dodatka 5486/A od 14. ožujka 2001. god., Dodatka 5486/B od 23. travnja 2001. god., uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1.692,47 kuna. Tijekom 2008. godine, zakupnik nije poštivao ugovorne odredbe glede plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje siječanj-ožujak 2008. god., u iznosu glavnice od 5.573,58 kn, pa obzirom da nije u roku od 15 dana od dana primitka pisane Opomene zbog neplaćanja zakupnine podmirio dugovanje, dana 30. travnja 2008. god., otkazan mu je citirani Ugovor o zakupu.

Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke sa sjednice od 20. lipnja 2008. god., odobreno je zakupniku sklapanje Ugovora o nagodbi kojim se ugovorom isti obvezao podmiriti dospjelu tražbinu Grada Rijeke u iznosu glavnice od 12.633,31 kn u 10 mjesečnih obroka. Osnovom sklopljenog ugovora o nagodbi zadužena je Direkcija da ne pokreće sudski postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora osnovom otkaza ugovora o zakupu sve do isteka roka utvrđenog ugovorom o nagodbi odnosno do eventualnog raskida istog. Posljednji je obrok podmirio sa danom 30. travnja 2009. god., te na dan pisanja ovog materijala nema evidentirano dugovanje na ime dospjele zakupnine, kamata i ostalih troškova.

Slijedom navedenog budući su stečeni uvjeti za povlačenje otkaza ugovora o zakupu, zakupniku je dostavljena vanskudska nagodba sa predloženim povećanjem zakupnine sa 3,98 €/m² na 4,88 €/m², što je zakupnik svojim potpisom i prihvatio. Budući je zakupnik podmirio zakupninu i pripadajuću kamatu što je u skladu sa člankom 23. st. 1. točka 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/2001 - pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 7/2004, 02/2005, 28/2006, 13/2008 i 35/2008) predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.1. ODOBRAVA se sklapanje vanskudske nagodbe između GRADA RIJEKE i ALIPINA 2000 d.o.o. iz Rijeke, Fužinska 29, kojom se zakupnik ALPINA 2000 d.o.o., obvezuje sklopiti Dodatak ugovora o zakupu za poslovni prostor u Rijeci, FUŽINSKA 38/A, u prizemlju, površine 64 m², na način da se mjesečni ugovoreni iznos zakupnine po m² poveća sa 3,98 €/m² na 4,88 €/m² mjesečno (povećanje zakupnine za 30 % od početne zakupnine utvrđene za predmetni prostor što je više od ugovorene za 23 %) počevši od 01. svibnja 2009. god., a sve u skladu sa odredbom članka 23. stavak 1. točka 1. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Primorsko-goranske županije broj 3/2001- pročišćeni tekst, 6/2001, 10/2002, 07/2004, 02/2005, 28/2006, 13/2008 i 35/2008).

1.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da nakon realizacije točke 1.1. ovog Zaključka povuče otkaz ugovora o zakupu za poslovni prostor iz točke 1.1. ovog Zaključka i sačini Dodatak ugovora o zakupu broj 5486/C, uz uvjet da zakupnik isti solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

2. Presudom Županijskog suda u Rijeci posl. broj GŽ-1865/06 od 18. ožujka 2009. god., odbijena je žalba Grada Rijeke (tuženik) kao neosnovana pa je potvrđena presuda Općinskog suda u Rijeci posl. broj P-7954/99 od 15. prosinca 2005. god., osim u dijelu odluke o parničnom trošku, gdje je presuda preinačena na način da je umanjen iznos parničnog troška sa 22.029,20 kn na 19.024,40 kn.

Naime u predmetu tužitelja trg. društva ARHITEKTING d.d. Rijeka, Jadranski trg 4/II (u daljnjem tekstu: tužitelj) protiv tuženika Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: tuženik) dana 15. prosinca 2005. god., donesena je presuda kojom je naloženo tuženiku da isplati tužitelju iznos od 35.671,00 kn

sa zakonskom zateznom kamatom kao i parničnog troška u iznosu od 19.024,50 kn. Na današnji dan obračunata kamata na navedene iznose iznosi cca 96.000,00 kn.

Između tužitelja i tuženika, dana 20. ožujka 1995. god. sklopljen je Ugovor o izradi projektne dokumentacije i vršenja projektantskog nadzora, a kojim su ugovoreni poslovi izrade projektne dokumentacije kotlovnice i vršenja projektantskog nadzora nad rekonstrukcijom objekata Zadarska br. 1 i 3 i Riva 20, a temeljem kojeg je izdan račun broj 23/25 od 24. travnja 1995. god. Naime, tuženik je jednostrano umanjio ispostavljeni račun od strane tužitelja za iznos od 35.761,00 kn koji se iznos odnosi na trošak nabave i ugradnje novih ventilatorskih konvektora sa demontažom postojećih, budući je tužitelj djelovao bez znanja tuženika te izvršio nabavku ventilatorskih konvektora, iako za to nije imao odobrenje tuženika.

Nakon tehničkog pregleda, okončanog obračuna i primopredaje objekata, odgovorna osoba Trgovačkog suda kao zakupnika Zadarske 1 i 3 i Rive 20, imala je primjedbi na reparirane konvektore, te je nakon toga bez suglasnosti i znanja tuženika, Trgovački sud zatražio od Arhitekting-a d.d. da zatraži ponudu od izvođača, za zamjenu istih što je i učinjeno. Nakon što je tuženiku ispostavljen račun izvođača isti je tada i saznao za ugradbu novih konvektora i obratio se Arhitektingu ističući da je na taj način pričinjena šteta, pa je tuženik umanjio fakturu za vrijednost izvedenih radova držeći da nije naručitelj tih poslova te da stoga isto nije u obvezi platiti.

Na navedenu presudu Grad je uložio žalbu, ali je presudom Županijskog suda u Rijeci utvrđeno da iz provedenog dokaznog postupka nedvojbeno proizlazi utvrđenim da su stranke zaključile ugovor kojim su ugovoreni poslovi izrade projektne dokumentacije i vršenja projektantskog nadzora, te da je tužitelj ispunio svoju obvezu iz ugovora. Budući strane nisu ugovorile dobavu i ugradnju ventilatorskih konvektora, a niti građevinski nadzor koji je obavljao sam investitor/tuženik, također smatra neosnovanim navod tuženika da bi tužitelj kao projektant i vršitelj projektantskog nadzora trebao odgovarati za to što je tuženik prvotno namjeravao u rekonstrukciji koristiti staru opremu a da bi naknadno novi zakupnik (Trgovački sud) naručio i nove konvektore. Isto tako navodi da kod primopredaje i pregleda objekta tuženik nije istaknuo primjedbe, a obavijest o materijalnim nedostacima nije uputio u roku od 8 dana kao roku za reklamiranje materijalnih nedostataka, pa sukladno tome i u slučaju postojanja istih ne bi imao pravo na sniženje cijene.

Osnovom navedene presude Županijskog suda u Rijeci posl. broj GŽ-1865/06 od 18. ožujka 2009. god., dostavljen je nalog punomoćnika Grada ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić-Pavković, Ribarska 4, da se dosuđeni iznos isplati tužitelju. Prema mišljenju ZOU-a postoji mogućnost podnošenja izvanredne revizije na presudu čiji je ishod neizvjestan, budući još nema za takve postupke prakse suda. Budući je od strane Ureda Grada naloženo punomoćniku da podnese izvanrednu reviziju na presudu, a što ne odgađa izvršenje presude, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

2.1. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovnih objekti da temeljem presude Općinskog suda u Rijeci posl. broj P-7954/99 od 15. prosinca 2005. god., koja je potvrđena presudom Županijskog suda u Rijeci posl. Broj GŽ-1865/06-2 od 18. ožujka 2009. god., u predmetu tužitelja ARHITEKTING d.d. Rijeka, Jadranski trg 4/II, protiv tuženika Grada Rijeke, isplati ARHITEKTING-u d.d. Rijeka, iznos od 35.671,00 kuna, a koji iznos nije isplaćen temeljem Ugovora o izradi projektne dokumentacije i projektantskog nadzora za rekonstrukciju objekata Zadarska 1 i 3 i Riva 20, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom kao i parnični trošak u iznosu od 19.024,40 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom.

2.2. Iznos iz točke 2.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2009. god., pozicija proračuna 166 – ostali izvanredni rashodi, mjesto troška 023.000.

2.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekti da putem punomoćnika Grada Rijeke ZOU Knežević-Bradamante-Načinović-Radić-Pavković, Ribarska 4, podnese izvanrednu reviziju protiv drugostupanjske presude Županijskog suda u Rijeci.

3. Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke KLASA:022-05/09-01/7-139, URBROJ:2170/01-10-30-09-24 sa sjednice održane dana 11. veljače 2009. god., prihvaćen je prijedlog zakupnika MAJNARIĆ RUDOLFA iz Rijeke, Moše Albaharija 20, za povlačenjem otkaza ugovora o zakupu i obustavom ovršnog postupka koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora u Rijeci, Moše Albaharija 20/3, pov. 18 m², budući je daljnje vođenje postupka bespredmetno (upitan uspjeh Grada u sporu) uz uvjet da svaka strana snosi svoje troškove prouzročene u postupku, te da zakupnik u roku od 8 dana od dana donošenja zaključka, u pisanom obliku dostavi očitovanje da iste neće potraživati od Grada. Navedeni je zaključak punomoćnik zakupnika zaprimio dana 19. veljače 2009. god. Kako se na isti nije očitovao u zadanom roku, niti je uložio prigovor, u ožujku ove godine dostavljen mu je dopis kojim se poziva da podmiri zakupninu za predmetni prostor, te da dostavi očitovanje da neće od Grada potraživati troškove prouzročene u ovršnom postupku radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora a sve u cilju obustave postupka, pod prijetnjom stavljanja zaključka van snage.

Obzirom da se zakupnik odnosno njegov punomoćnik do dana pisanja ovog materijala (13.05.2009. god.) na isto nije očitovao, za pretpostaviti je da je zakupnik odustao od zahtjeva za mirnim rješenjem spora, pa se zaključak ukazuje neosnovanim stoga isti valja staviti van snage. Za napomenuti je da je na dan pisanja ovog materijala evidentirano dugovanje na ime zakupnine u iznosu od 1.464,72 kn (siječanj-svibanj 2009. god.) i na ime dospjele zakonske zatezne kamate u iznosu od 170,62 kn.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

3.1. Stavlja se van snage Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke KLASA:022-05/09-01/7-139, URBROJ:2170/01-10-30-09-24 sa sjednice održane dana 11. veljače 2009. god., kojim je prihvaćen prijedlog zakupnika MAJNARIĆ RUDOLFA iz Rijeke, Moše Albaharija 20, za povlačenjem otkaza ugovora o zakupu i obustavom ovršnog postupka koji se vodi radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora u Rijeci, Moše Albaharija 20/3, pov. 18 m², budući je daljnje vođenje postupka bespredmetno (upitan uspjeh Grada u sporu) uz uvjet da svaka strana snosi svoje troškove prouzročene u postupku, te da zakupnik u roku od 8 dana od dana donošenja zaključka, u pisanom obliku dostavi očitovanje da iste neće potraživati od Grada, budući zakupnik po istom nije postupio pa se zaključak ukazuje neosnovanim.

4. ZAMBELLI MARIO iz Rijeke, Žrtava fašizma 4, vlasnik stana na V katu, zgrade u Rijeci, Žrtava fašizma 4, obratio se zahtjevom za otkup suvlasničkog dijela potkrovlja koji se nalazi iznad njegovog stana. Prema Elaboratu o procijenjenoj vrijednosti navedene nekretnine izrađenog po Kondal d.o.o., Opatija, iz kolovoza 2007. godine, prometna vrijednost tavana u površini od 62,48 m² iznosi 36.161,00 € u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Obzirom da je Elaborat izrađen 2007. godine, izrađena je u svibnju 2009. godine po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva Jasminke Lilić dipl. ing. građ, revizija navedenog Elaborata iz koje proizlazi da je prometno tržišna vrijednost nekretnine ostaje u iznosu iz Elaborata Kondal d.o.o., Opatija. Radi se o prostoru u zajedničkom vlasništvu suvlasnika zgrade ukupne površine cca 178,50 m². Valja napomenuti da je veći dio tavana pretvoren u stan bez suglasnosti suvlasnika i da isti koristi Čanak Svetlana koja je ujedno i vlasnik stana također na V katu. Zahtjev za kupnju odnosi se samo na površinu upotrebljivog tavana koja odgovara površini iz elaborata. Obzirom da je predmetni prostor u naravi nisko potkrovlje netto korisna površina stambeno iskoristivog dijela potkrovlja iznosi 62,48 m².

Prostor u potkrovlju nije etažiran odnosno nije uveden u zemljišne knjige kao samostalna uporabna cjelina već se vodi kao zajednički dio zgrade što je vidljivo iz Međuvlasničkog ugovora narečene zgrade.

Naime idealni dio u odnosu na suvlasnički dio Grada Rijeke, iznosi 4,77 m² ili 0,0763 %, dok su za ostale suvlasničke dijelove zaključeni kupoprodajni ugovori o prodaji suvlasničkog dijela tavana koji je zajednički dio zgrade (ugovori su dostavljeni Direkciji poslovnih objekata - nedostaju dva ugovora). Predmetna prostorija nalazi se u stambeno - poslovnoj zgradi sagrađenoj na k.č. 649/1,

k.o. Rijeka, upisana u z.k. ul. 3397 k.o. Rijeka (etažno vlasništvo u zk.ul. 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3586, 3727, 4076, 4446). U predmetnoj zgradi nalazi se trinaest stanova i dva poslovna prostora od čega jedan u vlasništvu Grada Rijeke.

Za napomenuti je da je tavanski prostor u vrlo derutnom stanju, a podnositelj zahtjeva bi ga uredio za potrebe stanovanja. Podnositelj zahtjeva kupio bi tavan u površini od 62,48 m² i uplatio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 36.161,00 € (578,80 €/m²) u korist računa zgrade Žrtava fašizma 4, za uređenje pročelja i krovišta zgrade i to najkasnije u roku od 8 dana od sklapanja kupoprodajnih Ugovora sa svim suvlasnicima zgrade.

Iznos kojeg će se Grad odreći u korist žiro računa zgrade je 2.759,26 €.

Grad Rijeka uknjižen je na navedeni poslovni prostor kao vlasnik, ali je u zemljišnoj knjizi evidentirano je postojanje spora u pogledu utvrđivanja prava vlasništva predmetnog prostora pod poslovnim brojem P-4446/99. Naime, Grad Rijeka upravlja s poslovnim prostorom od 1976. godine, nakon što je na zahtjev Stambenog poduzeća Rijeka stan pretvoren u poslovni prostor, a Republika Hrvatska je 1999. godine, pokrenula postupak osporavanja vlasništva Grada i to u vrijeme dok je Grad vodio spor za naplatu potraživanja predmetnog prostora, a koji je koristilo tijelo državne uprave.

Presudom Općinskog suda u Rijeci od 27. rujna 2005. godine (zaprimljeno 21. lipnja 2006.g.), naloženo je Gradu Rijeci da Republici Hrvatskoj izda tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenoj nekretnini na RH. Grad Rijeka u srpnju 2006. godine, podnosi žalbu na navedenu presudu koja do danas nije riješena.

Prema mišljenju punomoćnika Grada ZOU Knežević – Mađarević – Bradamante vezano za zahtjev Maria Zambellia nema zapreke davanju suglasnosti, ali je potrebno na navedenu činjenicu upozoriti Mariju Zambellia kako bi zaštitio svoja prava. Postoji mogućnost da RH tuži Grad za naknadu štete no, u ovom postupanju zapravo nema štete već samo koristi obzirom se postiže uređenje krovišta i pročelja zgrade u kojima bi Grad (ili RH ukoliko bi ona bila vlasnik) i onako morao participirati sukladno svojem suvlasničkom udjelu.

Dakle ostvaruje se korist oslobađanjem beskorisnog zajedničkog dijela zgrade i uređenjem krovišta i pročelja koji samo povećavaju i vrijednost poslovnog prostora u vlasništvu Grada (odnosno RH ukoliko ona uspije u sporu) budući se postiže znatno bolja hidroizolacija zgrade što produljuje vijek trajanja zgrade, smanjuje troškove njezina održavanja itd. Dakle korist ovakvog postupanja je višestruka i predstavlja zapravo kapitaliziranje uistinu beskorisne površine tavana koje je Grad samo nominalni suvlasnik, ali zapravo nema ama baš nikakve koristi od iste. Pitanje nelegalnog posjedovanja dijela tavana nije ni u kakvoj vezi sa prodajom dijela tavana. Naime, posjed i pravo vlasništva nisu sinonimi te je zapravo na vlasniku da odluči da li će tolerirati takvo stanje ili neće. Prodajom svojeg suvlasničkog dijela tavana Grad prepušta novom vlasniku rješavanje pitanja posjeda.

Kako Grad Rijeka ne može otuđivati vlasništvo bez javnog natječaja za prodaju istog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

4.1. PRIHVAĆA se zahtjev Maria Zambellia iz Rijeke, Žrtava fašizma 4, te se ODOBRAVA prodaja suvlasničkog dijela tavana - potkrovlja stambeno- poslovne zgrade u Rijeci, na adresi ŽRTAVA FAŠIZMA 4, u idealnom dijelu od 0,0763 % (4,77 m²) sagrađene na k.č. 649/1, k.o. Rijeka, upisane u z.k. ul. 3397 k.o. Rijeka (etažno vlasništvo u zk.ul. 3430, 3431, 3432, 3433, 3434, 3435, 3436, 3586, 3727, 4076, 4446), u iznosu od 2.759,26 € (578,80 €/m²) u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, time da kupac navedeni iznos uplati u korist računa zgrade Žrtava fašizma 4, za uređenje pročelja i krovišta zgrade u roku od 8 dana od sklapanja kupoprodajnog Ugovora.

4.2. Zadužuje se Direkcija poslovni objekti da raspiše natječaj za prodaju nekretnine iz točke 4.1. ovog zaključka prikupljanjem pisanih ponuda sukladno odredbama 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, 146/08 i 38/09) nakon što Mario Zambelli iz Rijeke, Žrtava fašizma 4, dostavi Gradu potpisane Ugovore o kupnji dijela potkrovlja, svih suvlasnika u zgradi time da pravo prvenstva na kupnju po najviše ponuđenoj cijeni ima većinski vlasnik tavana.

4.3. Preporuča se Mariu Zambelliu obzirom na zabilježen spor u zemljišnoj knjizi u svezi utvrđivanja prava vlasništva na nekretnini iz točke 4.1. ovog zaključka da ukoliko želi zatraži

suglasnost i od Republike Hrvatske kao potencijalnog vlasnika, budući Grad Rijeka ne preuzima obvezu naknade štete koju bi Mario Zambelli pretrpio u slučaju da se RH uknjiži kao vlasnik prostora iz točke 4.1. ovog zaključka.

4.4. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da izradi Ugovor o kupoprodaji nekretnine sukladno točkama 4.1. - 4.3. ovog zaključka.

5. STANEX d.o.o. Rijeka, zakupnik je poslovnog prostora površine 24 m², na adresi Korzo 2/II, 1995. godine, za uredsku djelatnost. U Ugovoru o zakupu koji je sklopljen na vrijeme od 18.05.1995.g. do 18.05.2005.g., u članku 1. navedeno je da se prostor sastoji od jedne prostorije i WC-a. Sastavni dio Ugovora je i zapisnik o primopredaji prostora u kojem je navedeno da će se izgraditi sanitarni čvor. U trenutku predaje posjeda prostora zakupniku isti nije bio izgrađen, no kako je problem izgradnje istog bila činjenica što Grad Rijeka za izgradnju nije dobio suglasnost svih suvlasnika izgradnja se nije realizirala. Po isteku ugovorenog roka zakupa sa zakupnikom je sklopljen novi Ugovor o zakupu. U listopadu 2008. godine, zakupnik se obratio ponovnim zahtjevom da se izgradi sanitarni čvor koji je obećan još 1995. godine, time da je uz zahtjev priložena i suglasnost svih suvlasnika navedene zgrade. Prema aproksimativnoj procjeni iznos sredstava potrebnih za izgradnju sanitarnog čvora je cca 30.000,00 kn, pa slijedom naprijed navedenog predlažemo da se izgradi isti.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

5.1. Odobrava se izgradnja sanitarnog čvora, u poslovnom prostoru zakupnika Stanex d.o.o., Rijeka, na adresi Korzo 2/II, budući je ishodovana suglasnost svih suvlasnika za isto. (isti je trebao biti izgrađen još 1995. godine, kada je prostor licitiran, ali zbog nedostatka suglasnosti svih suvlasnika izgradnja nije realizirana).

5.2. Sredstva za realizaciju točke 5.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine za 2009. godinu, pozicija proračuna 168 - investicijsko održavanje slobodnog poslovnog prostora, mjesto troška 023.000.

5.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da po realizaciji točke 5.1. ovog zaključka izradi Dodatak ugovora o zakupu promjenom opisa poslovnog prostora koji će se sastojati od jedne prostorije i WC-a.

6. HRVATSKI FERIJALNI I HOSTELSKI SAVEZ iz Zagreba, Savska 5/1, zakupnik je poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke koji se nalazi u Velom Lošinju na adresi Kaciol 4 (pov. 520 m²). Temeljem Ugovora o zakupu broj 6881/02-03 od 18. ožujka 2008. godine, zakupnik koristi predmetni poslovni prostor za obavljanje djelatnosti rada udruge koja pruža usluge omladinskog hostela, uz mjesečnu zakupninu u iznosu 6.265,00 kn (1,66 €/m²). U članku 8. citiranog ugovora utvrđeno je da će zakupodavac zakupniku vratiti uložena sredstva u uređenje poslovnog prostora putem prijeboja s ugovorenom zakupninom do isplate, u iznosu koji će se utvrditi posebnim zaključkom.

Zakupnik se obratio zahtjevom za povrat sredstava koja se odnose isključivo na radove premještanja priključka sanitarno potrošne vode na drugi cjevovod i izradu novog cjevovoda do objekta radi povećanja pritiska u cijevima koji sada ne zadovoljava potrebe hostela. Naime, u zahtjevu isti navodi da je radi stavljanja prostora u funkciju isti kompletno uredio te je nakon dobivanja dozvola nadležnih tijela, hostel započeo s radom 01. lipnja 2008. godine. S početkom korištenja objekta pojavio se problem s pritiskom u cjevovodu, radi čega su se otežano koristili sanitarni čvorovi na višim etažama. Isti navodi kako je, unatoč pravu na povrat uložених sredstava (čl. 8. ugovora o zakupu) radove kompletnog uređenja prostora izveo o vlastitom trošku, za što nije tražio povrat uložених sredstava no sada traži da mu se priznaju isključivo ulaganja koja se odnose na radove premještanja priključka sanitarno potrošne vode.

U privitku zahtjeva zakupnik je dostavio mišljenje komunalnog društva Vodovod i čistoća Cres Mali Lošinj d.o.o. kojim se predlaže premještanje priključka, račun za izradu novog priključka na iznos od 4.150,00 kn (bez PDV-a), račun Vodoinstalaterskog obrta Domo iz Malog Lošinja za izradu

cjevovoda od novog priključka do objekta na iznos od 17.671,52 kn (bez PDV-a) sa dokazima o izvršenoj uplati istih iz čega proizlazi da je za izvedbu navedenih radova ukupno uložio 21.821,52 kn (bez PDV-a).

Slijedom navedenog, predlažemo da se udovolji zahtjevu zakupnika na način da mu se priznaju navedena ulaganja na način da se odobreni iznos kompenzira s mjesečnim iznosom zakupnine do isplate (cca 3,5 mjeseca), a sve uz uvjet da se zakupnik odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

Slijedom svega iznijetog, predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

6.1. ODOBRAVA SE zakupniku poslovnog prostora na adresi Kaciol 4 u Velom Lošnju, ukupne površine 520 m², HRVATSKOM FERIJALNOM I HOSTELSKOM SAVEZU iz Zagreba, Savska 5/1; povrat uloženi sredstava u iznosu od 21.821,52 kn za izvedbu radova premještanja priključka sanitarno potrošne vode na drugi cjevovod i izradu novog cjevovoda do objekta radi povećanja pritiska u cijevima, na način da se ista kompenziraju s mjesečnim iznosom zakupnine za predmetni prostor do isplate, a sve uz uvjet da se zakupnik odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga.

6.2. Iznos iz točke 6.1. ovog zaključka teretiti će Financijski plan zakupnine, poziciju proračuna 168 – Usluge tekućeg i investicijskog održavanja slobodnog poslovnog prostora; mjesto troška 023.000.

6.3. Zadužuje se Direkcija poslovnih objekata da sukladno točki 6.1. ovog zaključka izradi Dodatak ugovora o zakupu uz uvjet da ga zakupnik solemnizira kod javnog bilježnika o svom trošku.

7. Trgovačko društvo CONTY PLUS d.o.o., Zagreb, obratilo se zahtjevom za odobrenje podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Šetalište Andrije Kačića Miošića 8A, koji je u zakupu XYLO - CENTRA d.o.o., Rijeka, budući je njegov jedini osnivač odnosno 100% vlasnik. Ističe da je XYLO - CENTAR d.o.o., postao neprofitabilan te više nije u mogućnosti podmirivati svoje obveze. Radi navedenog predlaže da se dozvoli podzakup prostora za korist CONTY PLUS d.o.o., Lučko, Karlovačka 100, koje ima interesa nastaviti obavljanje ugovorene djelatnosti u prostoru te je spremno Gradu u cijelosti podmiriti sve nepodmirene obveze zakupnika na ime korištenja poslovnog prostora.

Valja napomenuti da poslovni prostor na adresi Šetalište Andrije Kačića Miošića 8A, površine 480 m², zakupnik XYLO - CENTAR d.o.o., Rijeka, Andrije Kačića Miošića 9, koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 6145/02-03 od 26.10.2004. godine, za obavljanje djelatnosti prerade, proizvodnje, trgovine i skladišta drvenih proizvoda uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,34 €/m² (3.043,20 € mjesečno).

Zakupnik za korištenje rečenog prostora duguje Gradu novčanu tražbinu u iznosu glavnice od 93.546,13 kn, koja se odnosi na:

- zakupninu od 76.509,09 kn koja se odnosi na zakupninu za razdoblje veljača – svibanj 2009. godine, uvećano za pripadajuću zakonsku zateznu kamatu
- zakonsku zateznu kamatu obračunatu na zakašnjelo plaćanje zakupnine od 415,32 kn
- komunalnu naknadu za razdoblje veljača –svibanj 2009. godine u iznosu od 14.117,17 kn i kamatu od 40,20 kn
- naknadu za uređenje voda za listopad 2008. godine te za razdoblje veljača – svibanj 2009. godine u iznosu od 2.464,35 kn.

Također valja napomenuti da se predmetni poslovni prostor većim dijelom nalazi na k.č. 2221/15 (opisana kao 6 gospodarskih zgrada i dvorište), z.k.ul. 1669, k.o. Trsat Sušak, na kojoj je upisano društveno vlasništvo s pravom korištenja Poduzeća Luka Rijeka, te manjim dijelom u na k.č.2221/13, u z.k.ul. 1809, k.o. Trsat –Sušak, koja je u 1/2 u vlasništvu Grada Rijeka, te u 1/2 u vlasništvu Republike Hrvatske. Iz tog razloga ne bi bilo moguće davanje poslovnog prostora u

zakup putem javnog natječaja, jer je za pretpostaviti da bi se istom mogla protiviti Luka Rijeka d.d., čiji je pravni prednik uknjižen kao korisnik nekretnine.

Ovo obzirom na činjenicu da Luka Rijeka d.d, protiv zakupnika Tankercommerc d.d, Zadar, koji koristi poslovne prostore na adresi Šetalište Andrije Kačića Miošića 8B (tri prostora), vodi sudski postupak radi predaje nekretnine (P-2843/96), te protiv bivšeg zakupnika poslovnog prostora na adresi Cindrićeva 2, Gašparac Ivanke, također vodi spor radi utvrđenja ništetnosti ugovora o zakupu i predaje nekretnine (P- 2142/94 odnosno GŽ-2644/05), a u kojim je postupcima Grad umješac na strani tuženika.

Osnovom navedenog držimo da se zahtjevu može udovoljiti sukladno članku 16. stavku 1. točki 6. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine " Primorsko- goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst, 6/01, 10/02, 7/04, 2/05, 28/06, 13/08 i 35/08) kojom je utvrđeno da se iznimno može odobriti davanje poslovnog prostora u podzakup, ukoliko isto ocijeni opravdanim. Uvjet odobrenja podzakupa je da CONTY PLUS d.o.o., u cijelosti podmiri dospjele obveze zakupnika na ime korištenja prostora te s Gradom sklopi Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6145/02-03 od 26.10.2004. godine, ako zakupnik to ne učini. Novčanu tražbinu zakupnika XYLO – CENTAR d.o.o., Rijeka u iznosu od 93.546,13 kn s pripadajućom kamatom, dužan je podmiriti u šest jednakih mjesečnih obroka, najkasnije do 30. studenog 2009. godine, te uredno plaćati tekuće obveze, te na ime osiguranja plaćanja duga dostaviti dvije bjanko zadužnice, svaku na iznos do 100.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika u roku od 8 (osma) dana od donošenja zaključka.

Slijedom navedenog predlaže se donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

7.1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu XYLO – CENTAR d.o.o., Rijeka, Andrije Kačića Miošića 9, jednokratno davanje u podzakup poslovnog prostora u Rijeci, Šetalište Andrije Kačića Miošića 8A, u prizemlju, površine 480m², trgovačkom društvu CONTY PLUS d.o.o., Lučko, Karlovačka 100, za obavljanje djelatnosti prerade, proizvodnje, trgovine i skladišta drvenih proizvoda, sukladno odredbi članka 16. stavka 1. točke 6. i stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Službene novine" Primorsko- goranske županije broj 30/96, 7/97, 16/98, 24/98, 28/99, 6/00, 22/00, 3/01- pročišćeni tekst 6/01, 10/02, 7/04, 02/05, 28/06, 13/08 i 35/08), počevši od 01. lipnja 2009. godine, zbog opravdanih razloga (zakupnik neprofitabilno posluje i nije u mogućnosti podmirivati obveze, a prostor se ne može dati u zakup putem javnog natječaja zbog neriješenog vlasništva).

7.2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav Direkcija poslovni objekti da shodno točki 7.1. ovog zaključka sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 6145/A.

7.3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 7.1. ovog zaključka, odobrava se uz uvjet da:

- **trgovačko društvo CONTY PLUS d.o.o., Lučko, Karlovačka 100, potpiše sa Gradom Rijeka, Ugovor o jamstvu, kojim se kao jamac – platac obvezuje prema Gradu Rijeci, ispuniti pravovaljane i dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu broj 6145/02-03 26. listopada 2004. godine, ako zakupnik to ne učini**
- **podmiri Gradu Rijeci dospjelu novčanu tražbinu zakupnika XYLO – CENTAR d.o.o., Rijeka u iznosu glavnice od 93.546,13 kn s pripadajućom kamatom, u šest jednakih mjesečnih obroka, a najkasnije do 30. studenog 2009. godine, te uz uredno plaćanje tekućih obveza**
- **dostavi Gradu Rijeci dvije bjanko zadužnice, svaku na iznos do 100.000,00 kn ovjerenu od javnog bilježnika na ime osiguranja plaćanja tražbine iz prethodne alineje, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od donošenja ovog zaključka.**