



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/125-54

URBROJ: 2170/01-15-00-19-105

Rijeka, 21. 10. 2019.

Gradonačelnik je 21. listopada 2019. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika trgovačkog društva LUXURY COSMETICS d.o.o iz Rijeke, Janeza Trdine 9, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Laginjina 6/B – ukupne površine 25 m², na način da se umjesto ugovorene djelatnosti njege i održavanja tijela (šifra po NKD: 96.04) obavlja djelatnost skladišta (šifra po NKD: 52.10) obzirom da zakupnik nema status urednog zakupnika budući je kontrolom korištenja prostora utvrđeno da zakupnik ne koristi predmetni poslovni prostor sukladno Ugovoru o zakupu broj 8498/02-03, budući prostor nije privedo ugovorenoj djelatnosti te u istom nije nikada započeo obavljati djelatnost, osnovom čega postavljeni zahtjev nije u suglasju s odredbom članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18) i odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) te je zahtjev zakupnika već bio odbijen zaključkom Gradonačelnika od 23. travnja 2018. godine iz istih razloga.

2. Ukoliko zakupnik iz točke 1. ovog zaključka do 01. studenog 2019. godine dobrovoljno ne vrati poslovni prostor na adresi Laginjina 6/B u posjed Gradu Rijeci zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da otkáže zakupniku ugovor o zakupu te pokrene odgovarajući postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
mr. sc. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović i Marine Superine
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/19-02/169

URBROJ: 2170/01-17-40-19-1

Rijeka, 11.10.2019.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o promjeni djelatnosti koja se obavlja u poslovnom
prostoru na adresi u Rijeci, Laginjina 6/B**

- zakupnik LUXURY COSMETICS d.o.o.

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje:

Poslovni prostor na adresi Laginjina 6/b, temeljem Ugovora o zakupu broj 8498/02-03 od 11. rujna 2014. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 8498/A od 28. srpnja 2016. godine, koristi zakupnik LUXURY COSMETICS d.o.o. iz Rijeke, Janeza Trdine 9, za obavljanje djelatnosti njege i održavanja tijela (šifra po NKD-u: 96.04) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,00 €/m² i rokom zakupa do 11. rujna 2024. godine. Valja napomenuti da zakupnik uredno podmiruje svoje ugovorne obveze glede plaćanja zakupnine.

Poslovni prostor u vlasništvu je Grada Rijeke i ima površinu od 25 m² te se nalazi u III. zoni.

U kolovozu 2017. godine, zakupnik se prvi put obratio zahtjevom za promjenu djelatnosti ističući da nije u mogućnosti obavljati ugovorenu djelatnost u prostoru budući isti ne udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima jer nema vode i kanalizacije, pa je zatražio promjenu djelatnosti na način da mu se ugovorena djelatnost njege i održavanja tijela promijeni u djelatnost skladišta. Povjerenstvo je razmatralo zahtjev zakupnika te je utvrdilo da zakupnik poslovni prostor ne koristi za ugovorenu djelatnost odnosno da od preuzimanja prostora nije započeo obavljati ugovorenu djelatnost te je prostor bio potpuno prazan od stvari, osnovom čega mu je dostavljena Opomena zbog nekorištenja prostora. Valja napomenuti da je zakupnik poslovni prostor uzeo u viđenom stanju uz obvezu da isti privede ugovorenoj djelatnosti vlastitim sredstvima bez obveze Grada da ista vrati po bilo kojoj osnovi.

Nadalje, Povjerenstvo za poslovni prostor utvrdilo je da time zakupnik nema status urednog zakupnika, te obzirom na činjenicu da se prostor nalazi u Laginjinoj ulici koja lokacija nije primjerena za djelatnost skladišta te da se uz predmetni prostor nalazi više prostora u kojima se obavljaju različite djelatnosti, dalo negativno mišljenje.

Slijedom navedenog zaključkom Gradonačelnika od 23. travnja 2018. godine, odbijen je zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

Sada se zakupnik ponovno obraća zahtjevom za promjenu djelatnosti, te u svom zahtjevu navodi da u prostoru ne može obavljati ugovorenu djelatnost budući isti ne udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima jer nema vode i kanalizacije. Osnovom navedenog traži promjenu djelatnosti koju obavlja u predmetnom poslovnom prostoru na način da mu se ugovorena djelatnost njege i održavanja tijela (šifra djelatnosti po NKD: 96.04) promijeni za djelatnosti skladišta za potrebe proizvodnje kozmetičkih proizvoda (šifra po NKD: 52.10).

Odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19), utvrđeno je da promjenu i/ili dopunu aktivnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu dana prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada Rijeke prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine od 50% od početne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni, a ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine od 50% primjenjivati će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću početnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja, kada je poslovni prostor razvrstan u II. i III. zoni

U istom članku propisano je da je zakupnik dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik predmetni prostor ima u zakupu pet godina no u istom od preuzimanja prostora ne obavlja ugovorenu djelatnost te da je prostor potpuno prazan od stvari. Na dostavljenom Opomenu zbog nekorištenja prostora od 09. kolovoza 2019. godine zakupnik se dopisom od 18. rujna 2019. godine očitovao na način da je zatražio da mu se dozvoli promjena ugovorene djelatnosti budući kako navodi prostor nema minimalne tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti.

Za napomenuti je da je zakupnik poslovni prostor uzeo u zakup u viđenom stanju uz obvezu da isti privede ugovorenoj djelatnosti vlastitim sredstvima bez obveze Grada da ista vrati po bilo kojoj osnovi.

Uvidom u Sudski registar utvrđeno je da zakupnik nije registriran za obavljanje djelatnosti skladištenja robe.

Cjelokupni predmet dostavljen je potom Povjerenstvu za poslovni prostor, kako bi isti utvrdili opravdanost promjene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru i cijene koja se za isti utvrđuje. Iz dostavljenog zapisnika Povjerenstva od 30. rujna 2019. godine, razvidno je da je isto razmatralo utvrđivanje prijedloga djelatnosti za poslovni prostor koji se nalazi u Rijeci na adresi Laginjina 6/B, te utvrdilo da se istom ne može udovoljiti i dati pozitivno mišljenje obzirom da zakupnik prostor nije privede ugovorenoj djelatnosti te da u istom nije nikada započeo obavljati djelatnost i time ne udovoljava uvjetu iz stavka 1. članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko zakupnik do 01. studenog 2019. godine dobrovoljno ne vrati prostor u posjed Gradu. Rijeci zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da otkáže zakupniku ugovor o zakupu te pokrene odgovarajući postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.

Slijedom navedenog kao i sukladno odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 26/13 te „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18) i odredbi članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg:

ZAKLJUČKA

1.NE PRIHVACA SE zahtjev zakupnika trgovačkog društva LUXURY COSMETICS d.o.o iz Rijeke, Janeza Trdine 9, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Laginjina 6/B – ukupne površine 25 m², na način da se umjesto ugovorene djelatnosti njege i održavanja tijela (šifra po NKD: 96.04) obavlja djelatnost skladišta (šifra po NKD: 52.10) obzirom da zakupnik nema status urednog zakupnika budući je kontrolom korištenja prostora utvrđeno da zakupnik ne koristi predmetni poslovni prostor sukladno Ugovoru o zakupu broj 8498/02-03, budući prostor nije privede ugovorenoj djelatnosti te u istom nije nikada započeo obavljati djelatnost, osnovom čega postavljeni zahtjev nije u suglasju s odredbom članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Primorsko-goranske županije broj 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18) i odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) te je zahtjev zakupnika već bio odbijen zaključkom Gradonačelnika od 23. travnja 2018. godine iz istih razloga.

2. Ukoliko zakupnik iz točke 1. ovoga zaključka do 01. studenog 2019. godine dobrovoljno ne vrati poslovni prostor na adresi Laginjina 6/B u posjed Gradu Rijeci zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da otkáže zakupniku ugovor o zakupu te pokrene odgovarajući postupak radi predaje i ispražnjenja poslovnog prostora.