



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/19-04/155-56

URBROJ: 2170/01-15-00-19-94

Rijeka, 9. 12. 2019.

Gradonačelnik je 9. prosinca 2019. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru na način da se umjesto ugovorene ugostiteljske djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10) obavlja djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste zalogajnica – aktivnost: priprema i usluživanje pića i priprema i usluživanja napitaka i samo hladnih jela (šifra po NKD-u 56.10).

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora kojim će se retroaktivno regulirati izvođenje radova na postavljenom sustavu odvoda dima, pare i mirisa te da se po završetku navedenih radova izradi Dodatak D Ugovora o zakupu kojim će se regulirati ugovorni odnos u svezi promjene djelatnosti.

GRADONAČELNIK



mr. S. Vojko OBERSNEL



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović, Irine Gregov
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: 372-01/19-02/214

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

Rijeka, 06.12.2019 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**PREDMET: PINCHOS, UGOSTITELJSKI OBRT suvl. STRAŠO – TACI SPASOVSKI i
HRVOJE**

PRTENJAČA iz Rijeke, Bazarigov prolaz 2

- promjena djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Bazarigov prolaz 2

MATERIJAL IZRADILA:

Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Dolce Bolero, ugostiteljski obrt, iz Rijeke, Bazarigov prolaz 2, vl. Strašo –Taci Spasovski, OIB: 89206995524, MBO: 97591700, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Bazarigov prolaz 2, ukupne površine 78 m² koji se nalazi u 0 zoni. Zakupnik predmetni poslovni prostor koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8824 od 19. listopada 2016. godine, za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane –vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,00 €/m² i rokom zakupa na određeno vrijeme od pet godina, zaključno do 19. listopada 2021. godine.

Dana 22. kolovoza 2018. godine, sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 8824/A** obzirom da je zakupniku Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/18-04/90-25, URBROJ: 2170/01-15-00-18-140 od 17.srpnja 2018. godine odobreno da u predmetnom poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost na određeno vrijeme odnosno do okončanja radova koji se izvode u neposrednoj blizini prostora na rekonstrukciji bivše zgrade „Hrvatske pošte“ na Korzu počev od 01. srpnja 2018.godine, a najkasnije do 15. listopada 2018. godine te da za vrijeme trajanja mirovanja prava i obveza bude oslobođen od plaćanja novčane tražbine s osnova zakupnine. Dana 28. svibnja 2019. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 8824/B** obzirom da je zakupniku Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/19-04/41-46, URBROJ: 2170/01-15-00-19-46 od 27.svibnja 2019. godine odobreno da u predmetnom poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost na određeno vrijeme odnosno do okončanja radova koji se izvode u neposrednoj blizini prostora na rekonstrukciji bivše zgrade „Hrvatske pošte“ na Korzu počev od 01. lipnja 2019. godine, a najkasnije do 01.listopada 2019. godine te da za vrijeme trajanja mirovanja prava i obveza bude oslobođen od plaćanja novčane tražbine s osnova zakupnine i drugih davanja. Dana 17. listopada 2019. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 8824/C** obzirom da je Rješenjem Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, Služba za gospodarstvo u Rijeci, KLASA: UP/II-311-02/19-03/277, URBROJ: 2170-02-02/14-19-2 od dana 26. rujna 2019. godine upisan u obrtni registar: prekid privremene obustave obrta s danom 01. listopadom 2019. godine, pristupanje ortaka na temelju ugovora o ortakluku (zajednički obrt) Hrvoja Prtenjače i promjena naziva tvrtke sa DOLCE BOLERO, ugostiteljski obrt, vl. Strašo – Taci Spasovski u PINCHOS, ugostiteljski obrt, suvl. Strašo –Taci Spasovski i Hrvoje Prtenjača.

Zakupnik predmetnog poslovnog prostora se obratio putem punomoćnice Odvjetnice Vesne Matoković iz Rijeke, zahtjevom za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci, u kojem navodi da je zakupnik radi radova na susjednoj građevini bio onemogućen u obavljanju djelatnosti, uslijed čega je pretrpio znatne financijske gubitke. Prvotnim zahtjevom zatražena je promjena djelatnosti koju obavlja u predmetnom poslovnom prostoru na način da mu se ugovorena ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10) promijeni u ugostiteljsku djelatnost vrste zalogajnica (buffet) (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30). Dopunom zahtjeva od 11. studenog 2019. godine zatražena je promjena djelatnosti na način da se ugovorena ugostiteljska djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10) promijeni u ugostiteljsku djelatnost vrste zalogajnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10).

Dana 25. listopada 2019. godine sklopljen je Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 45/2019 kojim je zakupnik ishodio suglasnost Grada Rijeke za izvedbu radova na uređenju prostora koje je obuhvatilo radove uklanjanja postojećih dotrajalih pločica i postava novih u sanitarnim čvorovima, zamjenu postojeće sanitarne opreme novom,

izmještanje postojeće opreme na nove pozicije sukladno sanitarnim uvjetima za ugovorenu djelatnost pripreme i usluživanja hrane – vrste slastičarna, te ličenja zidova.

Kontrolom korištenja poslovnog prostora obavljenom dana 15. studenog 2019. godine utvrđeno je da zakupnik obavlja djelatnost samo caffe bara te da su u prostoru izvedeni radovi montaže nape i sustava ventilacije sa izlazom zraka na prozoru prema Adamićevoj ulici, kao i spuštenu strop kojim je zaštićen sustav ventilacije. Također, uređeno je mjesto za pripremu hrane. Sve navedeno izvedeno je bez suglasnosti Grada odnosno protivno sklopljenom Ugovoru o suglasnosti za preinaku.

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 zakupna 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 također je propisano 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.

Povjerenstvo za utvrđivanje djelatnosti je u svezi predmetnog zahtjeva zakupnika za promjenu djelatnosti dalo svoje mišljenje na Zapisnik sa 42. sastanka. U svom mišljenju Povjerenstvo navodi da se u svezi novo tražene djelatnosti zalogajnice radi o vrsti ugostiteljskog objekta koji je razvrstan u skupinu „Restorani“ - šifra po NKD-u 56.10 (Pravilnik o razvrstavanju i minimalnim uvjetima ugostiteljskih objekata iz skupina „Restorani“, „Barovi“, „Catering objekti“ i „Objekti jednostavnih usluga“ NN 82/07, 82/09, 75/12, 69/13, 150/14 i 85/15). Ističu da je citiranim Pravilnikom utvrđeno da je: Zalogajnica ugostiteljski objekt u kojem se na očigled gostiju pripremaju i uslužuju jela i napici, te uslužuju pića. Iznimno, umjesto naziva vrste „Zalogajnica“ može se koristiti i komercijalni naziv „Snack“.

Povjerenstvo navodi da je obzirom na postavljeni sustav odvoda dima, pare i mirisa u poslovnom prostoru kao i izvan prostora, na traženje Grada, dostavljen Nalaz trgovačkog društva KLIMA-MARINE d.o.o. iz Rijeke od 28. studenog 2019. godine iz kojeg je razvidno da ugrađeni sustav ima filter odvajanja masnoće (odstranjivač masnoće), ali ne i filter odvajanja mirisa (filter sa aktivnim ugljenom) te da iz navedenog, proizlazi da će svaka priprema hrane termičkom obradom imati za posljedicu emisiju mirisa van prostora, odnosno na Adamićevu ulicu.

U mišljenju je istaknuto da je Povjerenstvo, u slučaju da zakupnik ishodi suglasnost Grada za izvedene radove na postavljenom sustavu odvoda dima, pare i mirisa u predmetnom poslovnom prostoru, uzimajući u obzir lokaciju prostora njegov smještaj u građevini u kojoj se nalazi kao i karakteristike izvedenog sustava odvoda dima, pare i mirisa, mišljenja da bi se mogla odobriti promjena djelatnosti na način da se u poslovnom prostoru obavlja nova ugostiteljska djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane vrste zalogajnica – aktivnost: priprema i usluživanje pića i priprema i usluživanja napitaka i samo hladnih jela (šifra po NKD-u 56.10). Također, valja napomenuti da se zakupniku, sukladno odredbama članka 31. stavak 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora, ne bi mijenjala cijena

zakupnine, budući je ugovorena zakupnine veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine od 50% te da će se u slučaju promjene djelatnosti primjenjivati ugovorena zakupnina.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik predmetni prostor ima u zakupu tri godine te da u vrijeme pisanja mišljenja Povjerenstva za utvrđivanje djelatnosti nema duga prema proračunu Grada Rijeke.

Slijedom navedenog, kao i slijedom odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine PGŽ“ broj 26/13 te „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18) i članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) Povjerenstvo za poslovni prostor donijelo je na 42. sastanku prethodno mišljenje kojim se predmetnom zahtjevu zakupnika može udovoljiti i dati pozitivno mišljenje da se umjesto ugovorene ugostiteljske djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10) obavlja djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste zalogajnica – aktivnost: priprema i usluživanje pića i priprema i usluživanja napitaka i samo hladnih jela (šifra po NKD-u 56.10) uz uvjet da zakupnik u poslovnom prostoru započne obavljati obje ugovorene djelatnosti i ishodi suglasnost Grada Rijeke za izvedene radove na postavljenom sustavu odvoda dima, pare i mirisa u poslovnom prostoru.

I varijanta

Stručne službe su mišljenja da se predmetnom zahtjevu zakupnika za promjenu djelatnosti, ne može udovoljiti, budući zakupnik nema status urednog zakupnika obzirom da je izveo radove bez suglasnosti Grada odnosno da su izvedeni radovi montaže nape i sustava ventilacije sa izlazom zraka na prozoru prema Adamićevoj ulici, kao i spuštenu strop kojim je zaštićen sustav ventilacije te da je uređeno mjesto za pripremu hrane, a sve bez suglasnosti Grada, tim više što je iz Nalaza trgovačkog društva KLIMA-MARINE d.o.o. od 28. studenog 2019. godine razvidno da ugrađeni sustav ima filter odvajanja masnoće (odstranjivač masnoće), ali ne i filter odvajanja mirisa (filter sa aktivnim ugljenom) te da iz navedenog, proizlazi da će svaka priprema hrane termičkom obradom imati za posljedicu emisiju mirisa van prostora, odnosno na Adamićevu ulicu. Također, da bi se udovoljilo zahtjevu za promjenu djelatnosti, prostor mora biti u funkciji i u istom se treba obavljati ugovorena djelatnost, a sve sukladno čl. 31 i 32. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) jer se u protivnom radi o neurednom zakupniku, što je ovdje slučaj.

II varijanta

Obzirom da ugostiteljski objekt na adresi Bazarigov prolaz 2 doprinosi ugostiteljskoj ponudi Grada u sklopu Adventa i nadolazeće ključne 2020. godine kada je Grad Rijeka Europska prijestolnica kulture, a u svrhu osiguranja raznolikosti ponude i interesa građana, zahtjevu zakupnika se može udovoljiti, budući je isti dugogodišnji zakupnik Grada, da je razlog neurednog postupanja proširenje obima radova u poslovnom prostoru te uz uvjet da se isto retroaktivno regulira Dodatkom Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora kojim će se regulirati izvođenje radova na postavljenom sustavu odvoda dima, pare i mirisa odnosno preinake radi obavljanja nove djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru te da se naknadno Dodatkom ugovora o zakupu regulira promjena djelatnosti nakon dovršenih radova.

I varijanta

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Temeljem odredbe članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10, i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst) i članka 31. i 32. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19):

1. Odbija se zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti obzirom da nisu ispunjeni uvjeti za promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.
2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da obavijesti zakupnika o donošenju Zaključka Gradonačelnika kojim je odbijen zahtjev za promjenu djelatnosti.

II varijanta

Temeljem odredbe članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10, i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst):

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru na način da se umjesto ugovorene ugostiteljske djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste caffe bar (šifra djelatnosti prema NKD: 56.30) i djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste slastičarnica (šifra djelatnosti prema NKD: 56.10) obavlja djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste zalogajnica – aktivnost: priprema i usluživanje pića i priprema i usluživanja napitaka i samo hladnih jela (šifra po NKD-u 56.10).
2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora kojim će se retroaktivno regulirati izvođenje radova na postavljenom sustavu odvoda dima, pare i mirisa te da se po završetku navedenih radova izradi Dodatak D Ugovora o zakupu kojim će se regulirati ugovorni odnos u svezi promjene djelatnosti.