



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/2-73

URBROJ: 2170/01-15-00-21-46

Rijeka, 18. 1. 2021.

Gradonačelnik je 18. siječnja 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Na temelju odredbe članka 9. te članka 19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeka" broj 8/18 i 13/19):

1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 09. siječnja 2018. godine KLASA:023-01/18-04/1-14, URBROJ:2170/01-15-00-18-22 kojim je zakupniku odobreno davanje dijela poslovnog prostora pov. 318 m² u podzakup trgovačkom društvu CAMEL j.d.o.o., Rupa 11 za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanje hrane i pića – vrste restoran, budući je zakupnik trgovačko društvo HIGIS d.o.o. dostavilo raskid Ugovora o podzakup sa društvom CAMEL j.d.o.o., kojeg je navedeno društvo vratilo zakupniku HIGIS d.o.o., sa danom 30. studenog 2020. godine.

2. Odobrava se zakupniku HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90, OIB: 24508578038, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi RIVA 14, u prizemlju zgrade – ukupne korisne površine 529 m², trgovačkom društvu CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, OIB:98560341683, za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića – vrste restoran, (šifra po NKD-u: 56.10) počevši od 01. prosinca 2020. godine.

3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 2. ovoga zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, OIB:98560341683, kao budući podzakupnik, ispuni preduvjete utvrđene odredbom članka 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora, kako slijedi:

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu što je konkretno slučaj,
- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu što je konkretno slučaj,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakup pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od 8 dana od dana njegova sklapanja,
- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni prostor koji se daje u podzakup.

4. Podzakupnik CREMINO d.o.o., Rijeka, oslobađa se dostave sredstava osiguranja plaćanja odnosno izdavanja bankarske garancije i bjanko zadužnice na rok istovjetan 100 %-nom kompenziranju računa (travanj 2022.g.) iz slijedećih razloga:

- zbog odobrenog povrata ulaganja Grad Rijeka će fakture za zakupninu izdavati zakupniku TD HIGIS d.o.o., a ne TD CREMINO d.o.o., te će zakupnik izdavati račune podzakupniku i podzakupnik TD CREMINO d.o.o. će plaćati zakupninu TD HIGIS d.o.o., a ne Gradu Rijeci,
- zakupnik TD HIGIS d.o.o. dostavio je Gradu Rijeci bankarsku garanciju i bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja plaćanja,
- zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale obveze prema Gradu,

- od prosinca 2020. godine zakupnik neće imati obvezu plaćanja računa zakupnine jer će se zakupnina kompenzirati s povratom ulaganja u poslovni prostor,
- TD CREMINO d.o.o. je u 100 % vlasništvu zakupnika što je garancija da će biti uredan podzakupnik.

5. Podzakupnik CREMINO d.o.o., Rijeka, dužan je po isteku roka koji je istovjetan 100 %-nom kompenziranju računa (travanj 2022. godine), odnosno za daljnje razdoblje kada će se kompenzirati samo 40 % ukupnog računa zakupnine, dostaviti bjanko zadužnicu i bankarsku garanciju i to u iznosu cjelokupne jednogodišnje zakupnine. Rok za dostavu navedenih sredstava osiguranja plaćanja je 15. svibnja 2022. godine a sve sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora i načelu jednakog postupanja te budući je smisao dostave istih osiguranje naplate. U protivnom Dodatak ugovora o zakupu kojim je odobren podzakup staviti će se van snage.

6. Trgovačko društvo CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, dužno je radi realizacije točke 2. - 3. ovoga zaključka, Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene dostaviti Ugovor o podzakupu u obliku ovršnog javnobilježničkog akta, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika rečenog poslovnog prostora, sve u roku od osam dana od dana primitka ovoga zaključka.

7. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 8531/G.



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
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: 372-01/21-02/4

URBROJ: 2170/01-17-40-21-1

Rijeka, 12.1.2021.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o davanju suglasnosti za podzakup
poslovnog prostora na adresi u Rijeci, RIVA 14**

- zakupnik HIGIS d.o.o.

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje:

Trgovačko društvo HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90, zakupnik je poslovnog prostora na adresi Riva 14, površine 529 m² namijenjenog za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića – vrste restoran (u površini 350 m²) i djelatnost pripreme i usluživanja pića - vrste caffe bar, noćni bar, disko klub (u površini 179 m²) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2.840,73 € i rokom zakupa od 15 godina. Za predmetni prostor zakupnik je dana 13. studenog 2014. godine s Gradom Rijeka sklopio Ugovor o zakupu broj 8531/02-03, a dana 27.11.2014. godine je stupio u posjed istog.

Dodatkom A ugovora o zakupu od 03. veljače 2016. godine i zaključkom Gradonačelnika KLASA: 023-01/15-01/81-61; URBROJ: 2170/01-15-00-15-71 od 30. studenog 2015. godine zakupniku je odobreno davanje u podzakup dijela predmetnog prostora površine 211 m² trgovačkom društvu RIVA 2 CLUB j.d.o.o. i dijela prostora površine 318 m² trgovačkom društvu CACAO j.d.o.o. Istim dodatkom utvrđena je i nova površina pojedinog dijela prostora ovisno o namjeni koja se obavlja tako da se nakon uređenja djelatnost pripreme i usluživanje hrane i pića obavlja u površini od 318 m², a djelatnost pripreme i usluživanja pića u površini od 211 m² kao i nova ugovorena mjesečna zakupnina od 2.975,00 €.

Dodatkom B ugovora o zakupu od 13. ožujka 2017. godine a temeljem zaključka Gradonačelnika od 07. ožujka 2017. godine KLASA:023-01/17-04/13-91, URBROJ:2170/01-15-00-17-34 zakupniku je odobreno davanje u podzakup dijela poslovnog prostora pov. 318 m² trgovačkom društvu SUPERCAFFE j.d.o.o., iz Šapjana, Rupa 89, za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića – vrste restoran.

Dana 15. siječnja 2018. godine sklopljen je Dodatak C ugovora o zakupu temeljem zaključka Gradonačelnika od 09. siječnja 2018. godine KLASA:023-01/18-04/1-14, URBROJ:2170/01-15-00-18-22 kojim je zakupniku odobreno davanje dijela poslovnog prostora pov. 318 m² u podzakup trgovačkom društvu CAMEL j.d.o.o., Rupa 11 za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanje hrane i pića – vrste restoran.

Dodatkom D ugovora o zakupu od 07. studenog 2018. godine stavljene su van snage odredbe Ugovora o zakupu koje se odnose na podzakupnika trgovačko društvo RIVA 2 CLUB j.d.o.o. iz Rijeke sa danom 28. veljače 2018. godine, budući je navedeno društvo prestalo koristiti dio prostora te isti vratilo u posjed zakupniku.

Dodatkom E ugovora o zakupu od 14. prosinca 2018. godine zakupniku je produljen rok početka obavljanja ugovorene djelatnosti u dijelu poslovnog prostora pov. 211 m² do 31. ožujka 2019. godine.

Dodatkom F ugovora o zakupu od 30. studenog 2020. godine, ugovorne strane suglasno utvrđuju sukladno zaključku Gradonačelnika od 17. studenog 2020. godine, da je apsolutni iznos od 905.252,33 kn sa PDV-om iznos koji se zakupniku priznaje na ime nužnih ulaganja u poslovni prostor na način da se ista kompenziraju u 100 %-nom mjesečnom iznosu do isplate iznosa za proteklo razdoblje u visini od 422.451,12 kuna, a da se preostali dio odobrenog iznosa kompenzira u 40 %-nom iznosu ukupnog računa zakupnine. Isto tako navedenim Dodatkom utvrđen je rok od 6 mjeseci od dana potpisa Dodatka kao rok za dovođenje u funkciju dijela poslovnog prostora od 211 m² u kojem se još uvijek ne obavlja ugovorena djelatnost.

Zakupnik je dana 29. listopada 2020. godine, podnio zahtjev za odobrenje podzakupnika cjelokupnog poslovnog prostora od 529 m² za korist trgovačkog društva CREMINO d.o.o., iz Rijeke, Korzo 30, OIB: 98560341683, čiji je zakupnik jedini osnivač, a budući je navedeno društvo registrirano za obavljanje djelatnosti utvrđene Ugovorom o zakupu.

Dana 02. studenog 2020. godine zakupnik je dostavio raskid Ugovora o podzakupu sklopljen između trgovačkog društva HIGIS d.o.o. i trgovačkog društva CAMEL d.o.o., a koji se odnosi na dio poslovnog prostora pov. 318 m² u podzakupu društva CAMEL j.d.o.o., a zbog neplaćanja dospjele podzakupnine sa danom 30. studeni 2020. godine.

Ističe da bi prihvaćanje njegovog zahtjeva uvelike olakšalo daljnje poslovanje, te bi se održao kontinuitet pružanja ugostiteljske usluge a ujedno jamči stabilnosti i sigurnost poslovanja.

Trgovačko društvo CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati istu djelatnost koja je utvrđena rečenim ugovorom o zakupu odnosno djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića – vrste restoran čime bi se osigurao nastavak te djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru, a zakupniku i budućem podzakupniku omogućilo jednostavnije poslovanje odnosno obavljanje spomenute aktivnosti i ostvarivanje prihoda, a Grad bi time osigurao kontinuirani prihod zakupnine, kao i druge proračunske prihode s osnova korištenja prostora.

Isto tako zakupnik je zatražio da se društvo podzakupnika oslobodi izdavanja bankarske garancije i bjanko zadužnice koje je u obvezi dostaviti, iz slijedećih razloga:

- zbog odobrenog povrata ulaganja Grad Rijeka će fakture za zakupninu izdavati zakupniku TD HIGIS d.o.o., a ne TD CREMINO d.o.o., te će zakupnik izdavati račune podzakupniku i podzakupnik TD CREMINO d.o.o. će plaćati zakupninu TD HIGIS d.o.o, a ne Gradu Rijeci,
- zakupnik TD HIGIS d.o.o. dostavio je Gradu Rijeci bankarsku garanciju i bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja plaćanja,
- zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale obveze prema Gradu,
- od prosinca 2020. godine zakupnik neće imati obvezu plaćanja računa zakupnine jer će se zakupnina kompenzirati s povratom ulaganja u poslovni prostor,
- TD CREMINO d.o.o. je u 100 % vlasništvu zakupnika što je garancija da će biti uredan podzakupnik.

Postavljeni zahtjev za odobrenje podzakupnika sukladan je odredbi članka 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora te se podzakup može odobriti uz uvjet da trgovačko društvo CREMINO d.o.o. Rijeka, Korzo 30, OIB: 98560341683, kao budući podzakupnik, ispuni preduvjete utvrđene odredbom članka 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora, kako slijedi:

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu što je konkretno slučaj,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu prostora za koji se traži odobrenje podzakupnika,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupniku pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupnika te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od 8 dana od dana njegova sklapanja,

- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni prostor koji se daje u podzakup.

Što se tiče dostave sredstava osiguranja plaćanja podzakupnik bi bio dužan na ime osiguranja novčane tražbine iz rečenog Ugovora o zakupu, dostaviti za predmetni poslovni prostor jednu bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s uključenim PDV-om, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti nepodmirenu dospjelu novčanu tražbinu zakupnika iz rečenog Ugovora o zakupu (do 500.000,00 kn),

- te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, (337.429,77 kuna – 44.594,76 €) s klauzulom "bez„prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ koja vrijedi godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu/Dodatka ugovora o zakupu, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovorenog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji

Valjalo bi prihvatiti zahtjev zakupnika da se društvo podzakupnika oslobodi dostave sredstava osiguranja plaćanja odnosno izdavanja bankarske garancije i bjanko zadužnice iz naprijed navedenih razloga, na rok istovjetan 100 %-nom kompenziranju računa (travanj 2022. godine).

Za daljnje razdoblje kada će se kompenzirati samo 40 % ukupnog računa zakupnine, podzakupnik je obvezan dostaviti bjanko zadužnicu i bankarsku garanciju i to u iznosu cjelokupne jednogodišnje zakupnine. Rok za dostavu navedenih sredstava osiguranja plaćanja je 15. svibnja 2022. godine a sve sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora i načelu jednakog postupanja te budući je smisao dostave istih osiguranje naplate.

U protivnom Dodatak ugovora o zakupu kojim je odobren podzakup poslovnog prostora staviti će se van snage.

Napominjemo da budući je zakupnik jedini osnivač podzakupnika ne primjenjuje se odredba o povećanju zakupnine od 50 % od ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor.

Na dan pisanja ovoga materijala utvrđeno je da zakupnik nema evidentirano dugovanje na ime zakupnine za predmetni prostor.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Na temelju odredbe članka 9. te članka 19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19):

1. Stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika od 09. siječnja 2018. godine KLASA:023-01/18-04/1-14, URBROJ:2170/01-15-00-18-22 kojim je zakupniku odobreno davanje dijela poslovnog prostora pov. 318 m² u podzakup trgovačkom društvu CAMEL j.d.o.o., Rupa 11 za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanje hrane i pića – vrste restoran, budući je zakupnik trgovačko društvo HIGIS d.o.o. dostavilo raskid Ugovora o podzakupu sa društvom CAMEL j.d.o.o., kojeg je navedeno društvo vratilo zakupniku Higis d.o.o., sa danom 30. studenog 2020. godine.

2. Odobrava se zakupniku HIGIS d.o.o. iz Šapjana, Rupa 90, OIB: 24508578038, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora u Rijeci na adresi RIVA 14, u prizemlju zgrade – ukupne korisne površine 529 m², trgovačkom društvu CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, OIB:98560341683, za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja hrane i pića – vrste restoran,

(šifra po NKD-u: 56.10) počevši od 01. prosinca 2020. godine.

3. Podzakup poslovnog prostora iz točke 2. ovoga zaključka, odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, OIB:98560341683, kao budući podzakupnik, ispuni preduvjete utvrđene odredbom članka 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora, kako slijedi:

- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu što je konkretno slučaj,
- da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu što je konkretno slučaj,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu sa Gradom po bilo kojem osnovu,
- da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od 8 dana od dana njegova sklapanja,
- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni prostor koji se daje u podzakup.

4. Podzakupnik CREMINO d.o.o., Rijeka, oslobađa se dostave sredstava osiguranja plaćanja odnosno izdavanja bankarske garancije i bjanko zadužnice na rok istovjetan 100 %-nom kompenziranju računa (travanj 2022.g.) iz slijedećih razloga:

- zbog odobrenog povrata ulaganja Grad Rijeka će fakture za zakupninu izdavati zakupniku TD HIGIS d.o.o., a ne TD CREMINO d.o.o., te će zakupnik izdavati račune podzakupniku i podzakupnik TD CREMINO d.o.o. će plaćati zakupninu TD HIGIS d.o.o, a ne Gradu Rijeci,
- zakupnik TD HIGIS d.o.o. dostavio je Gradu Rijeci bankarsku garanciju i bjanko zadužnicu kao sredstvo osiguranja plaćanja,
- zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale obveze prema Gradu,
- od prosinca 2020. godine zakupnik neće imati obvezu plaćanja računa zakupnine jer će se zakupnina kompenzirati s povratom ulaganja u poslovni prostor,
- TD CREMINO d.o.o. je u 100 % vlasništvu zakupnika što je garancija da će biti uredan podzakupnik.

5. Podzakupnik CREMINO d.o.o., Rijeka, dužan je po isteku roka koji je istovjetan 100 %-nom kompenziranju računa (travanj 2022. godine), odnosno za daljnje razdoblje kada će se kompenzirati samo 40 % ukupnog računa zakupnine, dostaviti bjanko zadužnicu i bankarsku garanciju i to u iznosu cjelokupne jednogodišnje zakupnine. Rok za dostavu navedenih sredstava osiguranja plaćanja je 15. svibnja 2022. godine a sve sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora i načelu jednakog postupanja te budući je smisao dostave istih osiguranje naplate. U protivnom Dodatak ugovora o zakupu kojim je odobren podzakup staviti će se van snage.

6. Trgovačko društvo CREMINO d.o.o., Rijeka, Korzo 30, dužno je radi realizacije točke 2. - 3. ovoga zaključka, Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene dostaviti Ugovor o podzakupu u obliku ovršnog javnobilježničkog akta, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika rečenog poslovnog prostora, sve u roku od osam dana od dana primitka ovoga zaključka.

7. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sačini Dodatak Ugovora o zakupu broj 8531/G.