



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/86-80

URBROJ: 2170/01-15-00-21-16

Rijeka, 18. 5. 2021.

Gradonačelnik je 18. svibnja 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika SVEUČILIŠTA U RIJECI, FAKULTETA DENTALNE MEDICINE, Krešimirova 40/42 OIB: 64218323816 za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Krešimirova 42 odnosno prostora nekadašnjeg RTG kabineta od 40 m² i to STUDENSKOM CENTRU RIJEKA, Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013, u svrhu konzumacije hrane i pića odnosno kantine, a za koju je podzakupnik u obvezi plaćati isti iznos ugovorene mjesečne zakupnine, budući da je podzakupnik ustanova čiji je jedini osnivač zakupnik i to za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu i uz obvezu da se predmetni prostor privede navedenoj svrsi u svom trošku te da se za isti ishoduju sve potrebne dozvole nadležnih tijela (minimalni tehnički uvjeti).

2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1.ovoga zaključka, odobrava se uz uvjet da STUDENSKI CENTAR RIJEKA Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013 kao budući podzakupnik, sklopi Ugovor o podzakupu sa zakupnikom prostora, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu te da se isti dostavi Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, u roku od osam dana od primitka ovoga zaključka.

3. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da radi realizacije točke 1 ovoga zaključka, sačini Dodatak ugovora o zakupu.



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
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: 372-01/21-02/95

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

Rijeka, 14.05.2021 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o davanju suglasnosti za podzakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Krešimirova 42 odnosno nekadašnjeg RTG kabineta -zakupnik: SVEUČILIŠTE U RIJECI, FAKULTET DENTALNE MEDICINE, Krešimirova 40/42

MATERIJAL IZRADILA:
Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Grad Rijeka, kao zakupodavac i SVEUČILIŠTE U RIJECI, MEDICINSKI FAKULTET, iz Rijeke, Braće Branchetta 20, OIB: 98164324541, MB:3328554, kao zakupnik, sklopili su **Ugovor o zakupu broj 9534** (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) dana 20. ožujka 2019. godine, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Rijeci, **Krešimirova 42** i to prostorije 6,7,8,9,16,17,18,19 i 20 na prvom katu, prostorije broj 2,3,6 i 7 na drugom katu i prostorije broj 2,3,4,9 i 10 na trećem katu sa pripadajućim udjelom u zajedničkom prostorijama, a koje su prostorije evidentirane pod **ID brojem 107543**, ukupne površine **366 m²** za obavljanje djelatnosti 85.40 djelatnost visokog obrazovanja, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 0,70 €/m².

Dana 01. listopada 2020. godine sklopljen je Dodatak Ugovora o zakupu br. 9543/A (u daljnjem tekstu: Dodatak A) kojim su regulirani međusobni odnosi u svezi promjene zakupnika sukladno Odluci o osnivanju Fakulteta dentalne medicine u sastavu Sveučilišta u Rijeci KLASA: 003-01/19-03/02, URBROJ: 2170-57-01-19-280 od 23. srpnja 2019. godine, Rješenju Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. Tt-19/5363-6 od dana 22. listopada 2019. godine i Ugovoru o međusobnim pravima i obvezama sklopljenog između Sveučilišta u Rijeci, Fakulteta dentalne medicine i Sveučilišta u Rijeci, Medicinski fakultet od dana 26. veljače 2020. godine na način da naziv zakupnika sada glasi:

“ SVEUČILIŠTE U RIJECI, FAKULTET DENTALNE MEDICINE, Krešimirova 40/42 OIB: 64218323816, zastupan po dekanici prof. dr. sc. Sonja Pezelj-Ribarić, dr.med.dent.“

Dana 06. studenog 2020. godine Fakultet dentalne medicine dostavio je pismo namjere kojim je iskazao interes za zakup dijela poslovnog prostora u poslovnoj zgradi na adresi Krešimirova 42 koji se nalazi u prizemlju zgrade (nekadašnji RTG kabinet) za studentske aktivnosti. Budući da se Dom zdravlja Primorsko-goranske županije dana 08. prosinca 2020. godine očitovao da više nema potrebu za korištenje prostorija nekadašnjeg RTG kabineta, dana 21. siječnja 2021. godine izvršena je primopredaja istih.

Nakon dostavljenog pozitivnog mišljenja Povjerenstva za poslovni prostor od dana 17. veljače 2021. godine, Gradonačelnik je dana 01.03.2021. godine donio Zaključak KLASA:023-01/21-04/17-75, URBROJ:2170/01-15-00-21-18 (u daljnjem tekstu: Zaključak Gradonačelnika od 01. ožujka 2021. godine) kojim je utvrđena djelatnost visokog obrazovanja (šifra po NKD:85.4) za predmetni poslovni prostor (ID:107543) koji sada ima površinu 406 m², a koji koristi zakupnik čiji je osnivač Republika Hrvatska.

Slijedom navedenog, dana 05. ožujka 2021. godine sklopljen je Dodatak Ugovora o zakupu br. 9534/B (u daljnjem tekstu: Dodatak B) kojim su ugovorne strane regulirale svoje međusobne odnose u svezi povećanja korisne površine predmetnog poslovnog prostora, budući da sada isti uključuje i nekadašnji RTG kabinet od 40 m² odnosno da je sada ukupna površine predmetnog poslovnog prostora **406 m²** na način da se u istome može obavljati samo djelatnost visokog obrazovanja (šifra NKD: 85.4). Također, regulirani su međusobni odnosi u svezi korištenja prostorija 1, 2, 3 i 4 u prizemlju, označenih na tlocrtu iz siječnja 2021. godine, pod uvjetima i na rok kako je to određeno Ugovorom o zakupu i Dodatkom A.

Dana 23. travnja 2021. godine zakupnik je podnio zahtjev za odobrenjem podzakupa dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Krešimirova 42 odnosno prostora nekadašnjeg RTG kabineta od 40 m² i to Studentskom centru Rijeka, Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013, a u svrhu otvaranja kantine. U svom zahtjevu zakupnik ističe da nema prostor u kojem studenti mogu napraviti stanku tijekom koje bi mogli konzumirati hranu i piće, da veliki broj studenata nije iz Rijeke, a radi čega se nameće potreba prehrane izvan njihovih domova te da bi se na taj način poboljšao studentski standard i standard djelatnika.

Dana 26. travnja 2021. godine zakupniku je upućen dopis kojim ga Grad Rijeka obavještava da je sukladno čl. 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) propisano da Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje određenih uvjeta te da su čl. 10. iste Odluke utvrđene iznimke od odredbe čl. 9. kada Gradonačelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup (za postavu bankomata ili automata za igre na sreću i za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini). Radi navedenog, zakupnik je obavješten da se njegovom zahtjevu za davanje dijela prostora u podzakup ne može udovoljiti.

Naime, čl. 9. navedene Odluke o zakupu poslovnog prostora određeno je da Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje slijedećih uvjeta:

1. 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,

2. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

3. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,

4. da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

5. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,

6. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 19. ove Odluke,

7. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklopi 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 osam dana od dana njegova sklapanja,

8. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, prihvate povećanje zakupnine od 50 % od ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor, osim u slučajevima kada se prostor daje u podzakup pravnoj osobi čiji je jedini osnivač zakupnik, te da to pravo ostvaruje jednokratno,

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

Također, određeno je da se davanje poslovnog prostora u podzakup može odobriti samo jednokratno za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

Člankom 10. određene su iznimke od odredbe članka 9. kada Gradonačelnik može odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup, a o to su:

- za postavu bankomata ili automata za igre na sreću, pod uvjetom da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, neovisno o broju bankomata ili automata za igre na sreću za koji se traži podzakup,

- za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj i/ili sekundarnoj razini.

I varijanta

Slijedom navedenog, stručne službe su mišljenja da se ne može udovoljiti zahtjevu zakupnika za odobrenje podzakup, budući nisu ispunjeni uvjeti za odobrenje podzakup kako je to određeno navedenom Odlukom o zakupu poslovnog prostora Grada Rijeke. Naime, osim što se zahtjev zakupnika odnosi na dio, a ne na cjelokupni poslovni prostor, zakupnik u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja Dodatka A te djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, nije unutar iste grupe djelatnosti utvrđene Ugovorom o zakupu za koji se traži odobrenje podzakup.

II varijanta

Obzirom da se radi o specifičnom zakupniku odnosno ustanovi sa svrhom visokog obrazovanja odnosno da je ista osnovana za dobrobit zajednice te da zakupnik nema u sklopu svoje ustanove prostor u kojem bi studenti mogli napraviti stanku za konzumaciju hrane i pića, to se predlaže udovoljiti zahtjevu zakupnika i to na način da se predmetni prostor daje u podzakup za isti iznos ugovorene mjesečne zakupnine, obzirom da je budući podzakupnik ustanova čiji je jedini osnivač zakupnik, za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu i uz obvezu da se predmetni prostor privede navedenoj svrsi u svom trošku.

I varijanta

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

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

1. Odbija se zahtjev zakupnika SVEUČILIŠTA U RIJECI, FAKULTETA DENTALNE MEDICINE, Krešimirova 40/42 OIB: 64218323816 za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Krešimirova 42 odnosno prostora nekadašnjeg RTG kabineta od 40 m², Studenskom centru Rijeka, Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013, budući da nisu ispunjeni uvjeti za odobravanje podzakup određeni čl. 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19).

II 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):

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika SVEUČILIŠTA U RIJECI, FAKULTETA DENTALNE MEDICINE, Krešimirova 40/42 OIB: 64218323816 za davanje u podzakup dijela poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Krešimirova 42 odnosno prostora nekadašnjeg RTG kabineta od 40 m² i to STUDENSKOM CENTRU RIJEKA, Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013, u svrhu konzumacije hrane i pića odnosno kantine, a za koju je podzakupnik u obvezi plaćati isti iznos ugovorene mjesečne zakupnine, budući da je podzakupnik ustanova čiji je jedini osnivač zakupnik i to za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu i uz obvezu da se predmetni prostor privede navedenoj svrsi u svom trošku te da se za isti ishoduju sve potrebne dozvole nadležnih tijela (minimalni tehnički uvjeti).

2. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1. ovoga zaključka, odobrava se uz uvjet da STUDENSKI CENTAR RIJEKA Radmile Matejčić 5, OIB: 87500773013 kao budući podzakupnik, sklopi Ugovor o podzakupu sa zakupnikom prostora, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu te da se isti dostavi Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, u roku od osam dana od primitka ovoga zaključka.

3. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da radi realizacije točke 1 ovoga zaključka, sačini Dodatak ugovora o zakupu.