



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/22-03/21
URBROJ: 2170-1-15-00-22-2
Rijeka, 7. ožujka 2022.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: JOSIP OSTROGOVIĆ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **JOSIP OSTROGOVIĆ** je, na 7. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 24. veljače 2022. godine, **iznio da poslovni prostor u vlasništvu Grada Rijeke na samom Korzu, gdje se nalazi McDonald's, koristi tvrtka Globalna hrana temeljem ugovora koji je potpisan s Gradom u kolovožu 2021. godine. U članku 13. tog ugovora piše da se poslovni prostor, vanjski ili unutarnji, ne smije preinačiti bez suglasnosti.**

To se, međutim, desilo, komunalno redarstvo je izašlo na teren, izvršilo je očevid i potvrdilo je navode o bespravnoj izgradnji nadstrešnice unutar dvorišta zgrade na adresi Trg Republike Hrvatske 1. S tim u vezi zatraženo je i tumačenje nadležnog Odjela gradske uprave za provedbu dokumenata prostornog uređenja vezano na odredbe Prostornog plana uređenja grada Rijeke i Generalnog urbanističkog plana grada i izgradnju te nadstrešnice.

Utvrđeno je da je detaljnim uvjetima gradnje u zoni gradskog centra građenje nadstrešnice u unutarnjem dvorištu protivno Prostornom planu. U ugovoru je navedeno da, ukoliko netko izgradi nešto protivno Prostornom planu, ugovor će se raskinut i naplatit će se ugovorna kazna.

Budući da je Gradonačelnik upoznat sa svime, upitao ga je zašto Grad Rijeka nije naplatio ugovornu kaznu, zašto nije pokrenuo jednostrani raskid ugovora prema člancima 13. i 22. ugovora o zakupu i da li se on osobno smatra odgovornim zato što ne štiti gradsku imovinu i ne poštuje ugovor kojeg je sam potpisao. Ako se ne smatra odgovornim, tko je onda odgovoran za ovu cijelu nastalu situaciju?

Iz Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom obaviješten sam da su, nakon provedenog javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, Grad Rijeka kao zakupodavac i Royal Catering j.d.o.o. kao zakupnik, 19. kolovoza 2021. godine sklopili Ugovor o zakupu poslovnog prostora na adresi Trg Republike Hrvatske 1, korisne površine od 390 m² koji se sastoji od jedanaest prostorija, tri sanitarna čvora, hodnika i stubišta u prizemlju te tri prostorije i dva sanitarna čvora na galeriji i to za obavljanje djelatnosti koja je Odlukom o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti označena kao „djelatnost restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: restoran brze hrane, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 12,00 € po četvornom metru. Potom je 18. siječnja ove godine sklopljen Dodatak Ugovora o zakupu kojim Grad Rijeka i Globalna hrana d.o.o. iz Zagreba reguliraju međusobne odnose, vezano za statusne promjene zakupnika, s obzirom da je trgovačko društvo Royal Catering j.d.o.o. pripojeno trgovačkom društvu Globalna hrana d.o.o.

Navedeni poslovni prostor je u zemljišnim knjigama upisan je kao drugi suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-1) na adresi Trg Republike Hrvatske 1, stan u prizemlju i na galeriji koji se sastoji od devet prostorija, hodnika, stubišta i tri sanitarna čvora površine 317 četvornih metara i tri prostorije i dva sanitarna čvora na galeriji površine 47 četvornih metara, ukupne površine 364 četvornih metara te kao osmi suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-8), na adresi Adamićeva 20/A - poslovni prostor u prizemlju ove zgrade koji se sastoji od dvije prostorije ukupne površine 25,97 četvornih metara.

Prijava o navodno bespravno izgrađenoj nadstrešnici u unutarnjem dvorištu zgrade na adresi Trg Republike Hrvatske 1 zaprimljena je 6. siječnja ove godine. Kako biste stekli dojam o kakvoj "nadstrešnici" se radi, u privitku dostavljam i fotografiju. Postupajući u skladu s prijavom angažirana su dva Odjela gradske uprave i to Odjel gradske uprave za komunalni sustav i Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Naime, djelatnici Odjela gradske uprave za komunalni sustav obavili su izvid i utvrdili da se uistinu radi o postupanju suprotnom prostornom planu, što je definirano Zakonom o građevinskoj inspekciji te su 1. veljače ove godine zakupnika pozvali da "nadstrešnicu" ukloni, a Grad Rijeku obavijesti o poduzetim radnjama. Između ostalog, zakupnik je upozoren da će, ukoliko to ne učini dobrovoljno, Grad Rijeka pokrenuti upravni postupak, sukladno nadležnostima koje ima.

Djelatnici Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o svemu navedenom zatražili su očitovanje zakupnika, prilikom čega je, između ostalog, utvrđeno da je sporna nadstrešnica postavljena prije više od deset godina i to u dijelu kortila koji je jedini ulaz upravo iz poslovnog prostora na Trgu Republike Hrvatske 1, a isto dvorište koristi se za komunikaciju prema drugom dijelu poslovnog prostora na adresi u Adamićevoj ulici, s jedinim ciljem da djelatnici u vrijeme stanke za odmor mogu boraviti na zaštićenom mjestu. Nadalje, zakupnik navodi da tijekom proteklih deset godina ova nadstrešnica nikome nije, niti sada smeta, tim više što je dvorište dostupno isključivo iz poslovnog prostora. Osim kao zaštita od oborina, nadstrešnica istovremeno pridonosi zaštiti od buke koja se stvara komunikacijom i prolazanjem kroz prostor kortila.

Iz svega prethodno navedenog proizlazi da se ugovorna kazna za nadstrešnicu zakupniku ne može naplatiti po ugovoru sklopljenom 2021. godine, s obzirom da je postavljena prije sklapanja ugovora. To ne bi predstavljalo brigu o gradskoj imovini, već protuzakonit pokušaj naplate ugovorne kazne. No, slažem se da je postojeća "nadstrešnica" bespravno izgrađena. Sadašnjem zakupniku naloženo je njeno uklanjanje, što je i učinio, jer bi inače to obavila nadležna gradska služba.

Svakako bih naglasio da se gradskom imovinom raspolaže u skladu sa zakonskim propisima, poštujući načela ekonomičnosti, razmjernosti, efikasnosti i jednakog postupanja. Svi zakupnici, neovisno jesu li "veliki" ili "mali igrači" Gradu su jednakovrijedni ugovorni partneri. Svi ugovorni odnosi, sukladno zakonskoj regulativi, rješavaju se prvenstveno sporazumom, a ukoliko to izostane pristupa se otkazima ugovora o zakupu, dakle tek kada su iscrpljene sve mogućnosti saniranja eventualne povrede ugovora i kada zakupnik ne postupi ili odbija postupiti po opomenama Grada Rijeke. Ovdje to nije slučaj. Otkaz ugovora je opcija koja se primjenjuje kao posljednja mogućnost, nakon što su iscrpljene sve ostale. Jednako tako, Ugovorom o zakupu određeno je da Grad Rijeka može otkazati ugovor ili naplatiti ugovornu kaznu, ali i ne mora, tj. ne dolazi do automatskog otkazivanja ugovora ili naplate ugovorne kazne.

S poštovanjem,

Privitak:

fotografija nadstrešnice

