



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/20-13

URBROJ: 2170-1-15-00-22-23

Rijeka, 8. 3. 2022.

Gradonačelnik je 8. ožujka 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev trgovačkog društva Elektromax d.o.o. za oslobođenjem od dostave potpisane i solemnizirane izjave kojom se daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Nikole Cara 3, ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari, kao i plaćati naknadu u visini ugovorene zakupnine za korištenje poslovnog prostora za svo vrijeme trajanja javnog natječaja odnosno do ispražnjenja poslovnog prostora ili sklapanja ugovora o zakupu s Gradom, a budući da je trgovačko društvo Elektromax d.o.o. suvlasnik dijela predmetnog poslovnog prostora.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene objaviti predmetni poslovni prostor u idućem javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora te u tekstu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uvrstiti odredbu da je za sklapanje ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor potrebno ishodovati suglasnost trgovačkog društva Elektromax d.o.o. u svojstvu suvlasnika dijela predmetnog poslovnog prostora.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

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: 372-01/22-02/53

URBROJ: 2170-1-17-40-22-1

Rijeka, 02.03.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: prijedlog Zaključka o uvjetima objave poslovnog prostora na adresi u
Rijeci, Nikole Cara 3 u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora**

MATERIJAL IZRADILA:
Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Temeljem Ugovora o zakupu br. 6391/02-03 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) od dana 10. ožujka 2006. godine, zakupnik poslovnog prostora u Rijeci, Nikole Cara 3, bilo je trgovačko društvo ELEKTROMAX d.o.o., ukupne površine 111 m², ali predmetnim ugovorom regulirani su međusobni odnosi samo za dio navedenog poslovnog prostora, površine 74,67 m², koji je u suvlasništvu Grada Rijeke i to za obavljanje djelatnosti trgovina elektrotehničke opreme i veleprodajno skladište, uz obvezu plaćanja mjesečne zakupnine u dana 02. travnja 2016. godine.

Općinski sud u Rijeci je dana 11. travnja 2016. godine donio Rješenje pod posl. br. RZ-475/13 u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za stambeno-poslovnu zgradu na adresi u Rijeci, Nikole Cara 3 i 3A temeljem kojeg je na predmetnom poslovnom prostoru uknjiženo je pravo vlasništva suvlasnika na sljedeći način: ELEKTROMAX d.o.o. u 1/3 dijela i Grad Rijeka, u 2/3 dijela.

Dana 11. srpnja 2016. godine, Grad Rijeka je zaprimio zahtjev trgovačkog društva ELEKTROMAX d.o.o. za otkup suvlasničkog dijela predmetnog poslovnog prostora od Grada Rijeke, a na koji zahtjev se Grad Rijeka dana 12. srpnja 2016. godine očitovao na način da nije u mogućnosti ponuditi na prodaju 1/3 dijela nekretnine koja je zapravo društveno vlasništvo bez titulara, ali se od navedenog društva tražilo očitovanje o zainteresiranosti za otkup 1/3 suvlasničkog dijela nekretnine koji je u vlasništvu Grada Rijeke radi daljnje obrade zahtjeva za kupnju, a na koje se trgovačkog društva ELEKTROMAX d.o.o. nije očitovalo.

Dana 16. rujna 2019. godine donesen je Zaključak Gradonačelnika KLASA: 023-01/19-04/106-53, URBROJ: 2170/01-15-00-19-39 kojim se iz upravljanja Grada Rijeke izuzima dio poslovnog prostora koji se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Nikole Cara 3, sagrađen na k.č. 1719/4 i dio na k.č. 1719/3, upisan u z.k.ul. 2685 i 2684, k.o. Rijeka (ID 201085) uz predaju na upravljanje i suposjed Republici Hrvatskoj i to: 1/3 dijela predmetnog poslovnog prostora sagrađenog na k.č. 1719/4 – u naravi četiri prostorije, prema zemljišnoknjižnom izvratku u površini od 108 m², a po evidenciji Grada 109 m², što odgovara površini od 36,33 m² kao i dio predmetnog poslovnog prostora sagrađenog na k.č. 1719/3 – u naravi nužnik u zidnoj niši u površini od 2 m², a što čini ukupnu površinu od 38,33 m² (36,33 m² na k.č. 1719/4 i 2 m² na k.č. 1719/3). Slijedom navedenog, na upravljanju Grada Rijeke ostala je 1/3 dijela prostora, prema zemljišnoknjižnom izvratku u površini od 108 m², a po evidenciji Grada 109 m², što odgovara površini od 36,33 m², a predaja prostora u suposjed Republici Hrvatskoj izvršena je dana 18. prosinca 2020. godine.

Dana 11. veljače 2020. godine Grad Rijeka i Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci sklopili su Izvansudsku nagodbu broj: N-DO-137/2019-III, kojom se utvrđuje vlasništvo Republike Hrvatske na prethodno navedenom prostoru i kojom se konstatira da i nakon isteka Ugovora o zakupu, trgovačko društvo Elektromax d.o.o. koristi predmetni poslovni prostor, a Grad Rijeka ubire zakupnine zaključno sa mjesecom studenim 2019. godine, iako je ista nekretnina u suvlasništvu Republike Hrvatske. Navedenom nagodbom također se, sukladno Zaključku Gradonačelnika KLASA: 023-01/20-04/11-59, URBROJ: 2170/01-15-00-20-85 od dana 24. veljače 2020. godine, Grad Rijeka obvezuje podmiriti Republici Hrvatskoj iznos od 75.427,06 kn (od ožujka 2017. godine zaključno sa studenim 2019. godine) koji se odnosi na ukupno potraživane iznose s osnove uprihodovane zakupnine za korištenje 1/3 dijela prostora u Rijeci na adresi Nikole Cara 3 (ID 201085 i 201086) sagrađenog na k.č. 1719/4, što odgovara površini od 36 m², a po evidenciji Grada Rijeke 36,33 m² i prostora na k.č. 1719/3, što odgovara površini od 1,76 m², a po evidenciji Grada Rijeke 2 m², a koji iznos je dobiven nakon odbitka plaćenog PDV-a i zajedničke pričuve.

Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel je dana 01. listopada 2020. godine donio Rješenje pod posl. br. Z-23525/2019 kojim se usvaja prigovor Republike Hrvatske na rješenje istog suda posl. br. RZ-475/13 od 11. travnja 2016. godine te se isto preinačuje na način da se na poslovnom prostoru k.č. 1719/4, u z.k.ul. 2685, k.o. Rijeka, upisanom kao E-2, na adresi Nikole Cara 3, u prizemlju, koji se sastoji od četiri prostorije, ukupne površine 108 m², upisuje suvlasništvo Republike Hrvatske u 1/3 dijela, Grada Rijeke u 1/3 dijela i Elektromax d.o.o., Rijeka, N. cesta 2 u 1/3 dijela, a koji upis je proveden u zemljišnim knjigama Rješenjem Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel pod posl. br. Z-12375/2021 od dana 08. travnja 2021. godine.

Slijedom navedenog, dana 13. listopada 2021. godine upućen je dopis Državnim nekretninama d.o.o. kao suvlasniku predmetnog poslovnog prostora kojim se traži suglasnost za objavu istog u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora, a koja suglasnost je zaprimljena dana 04. studenog 2021. godine. Također, dana 13. prosinca 2021. godine Državnim nekretninama d.o.o. upućen je dopis kojim se isti obavještavaju da se predmetni poslovni prostor nalazi u III. zoni te da bi za djelatnost trgovine početni (osnovni) iznos zakupnine bio 4 €/m², a sa kojim dopisom su se Državne nekretnine usuglasile dopisom zaprimljenim dana 24. prosinca 2021. godine.

Dana 19. siječnja 2022. godine trgovačko društvo Elektromax d.o.o. je dopisom obavješteno da su razriješeni imovinsko-pravni odnosi predmetnog poslovnog prostora te da su se stekli uvjeti za objavu istog u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora, a u svrhu reguliranja zakupnog odnosa. Također, predmetnim dopisom se obavještava da je dana 18. siječnja 2022. godine Gradonačelnik donio Zaključak KLASA: 024-02/22-01/2-9, URBROJ: 2170-1-15-00-22-27 temeljem kojeg je utvrđena djelatnost: ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, aktivnost: trgovina na malo neprehrambenim proizvodima, d.n. i pomoćne prostorije – asortiman: elektrotehnička oprema (šifra po NKD-u: 47.78) za poslovni prostor kojem je istekao ugovor o zakupu, a za koji se korisniku ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, da je početna cijena za navedenu djelatnost sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) 4 €/m² te da trgovačko društvo Elektromax d.o.o. može nastaviti koristiti predmetni poslovni prostor za obavljanje ugovorene djelatnosti za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog, sukladno visini ugovorene zakupnine, ali uz obavezu da dostavi:

-potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budete utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari, kao i plaćati naknadu u visini ugovorene zakupnine za korištenje poslovnog prostora za svo vrijeme trajanja javnog natječaja, odnosno do ispražnjenja poslovnog prostora ili sklapanja ugovora o zakupu s Gradom.

Dana 25. siječnja 2022. godine trgovačko društvo Elektromax d.o.o. očitovalo se na način da ne može postupiti sukladno gore traženom te je dana 04. veljače 2022. godine uputilo obrazloženje u kojem ističu da kao suvlasnici predmetnog poslovnog prostora ne mogu ispuniti uvjete iz predložene izjave jer da je predmetni poslovni prostor dio njihove maloprodajne mreže, a radi čega nisu suglasni sa davanjem njihovog suvlasničkog dijela u zakup. Ističu da se namjeravaju prijaviti na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora za ostale suvlasničke dijelove budući da su nadalje ustrajni da otkupe isti od Grada Rijeke i Republike Hrvatske nakon reguliranja zakupnog odnosa.

Radi navedenog, stručne službe su mišljenja da je potrebno dosadašnjeg korisnika osloboditi obveze dostave gore navedene Izjave, budući da je isti suvlasnik dijela predmetnog poslovnog prostora odnosno da se isti nalazi u specifičnom položaju u odnosu na zakupnike/korisnike od kojih se izjava traži. Također, nakon provedbe javnog natječaja za

davanje u zakup poslovnog prostora, potrebno je zatražiti od trgovačkog društva Elektromax d.o.o. u svojstvu suvlasnika 1/3 dijela predmetnog poslovnog prostora, suglasnost za sklapanje ugovora o zakupu sa najpovoljnijim natjecateljem.

Sljedom 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 trgovačkog društva Elektromax d.o.o. za oslobođenjem od dostave potpisane i solemnizirane izjave kojom se daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Nikole Cara 3, ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari, kao i plaćati naknadu u visini ugovorene zakupnine za korištenje poslovnog prostora za svo vrijeme trajanja javnog natječaja odnosno do ispražnjenja poslovnog prostora ili sklapanja ugovora o zakupu s Gradom, a budući da je trgovačko društvo Elektromax d.o.o. suvlasnik dijela predmetnog poslovnog prostora.

2.Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene objaviti predmetni poslovni prostor u idućem javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora te u tekstu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uvrstiti odredbu da je za sklapanje ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor potrebno ishodovati suglasnost trgovačkog društva Elektromax d.o.o. u svojstvu suvlasnika dijela predmetnog poslovnog prostora.