



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/38-17

URBROJ: 2170-1-15-00-22-31

Rijeka, 2. 5. 2022.

Gradonačelnik je 2. svibnja 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se sklapanje Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu broj 10097 i Ugovora o jamstvu, sklopljenih između Grada Rijeke i trgovačkog društva AMADEA STUDIO j.d.o.o. i Amadee Jurić kao jamca, za poslovni prostor na adresi PRVOG MAJA 20/a, pov. 24 m², budući za to postoje objektivni razlozi koji su se pojavili nakon sklapanja ugovora o zakupu.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da zakupniku iz točke 1. ovoga zaključka izvrši povrat uplaćene jamčevine u iznosu od 700,00 kuna u roku od 8 dana računajući od dana sklapanja Sporazumnog raskida.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da zakupniku iz točke 1. ovoga zaključka vrati dostavljena sredstava osiguranja plaćanja u roku od 8 dana računajući od dana sklapanja Sporazumnog raskida.



GRADONAČELNIK

Marko Filipović
Marko FILIPOVIĆ

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: 372-01/22-02/93

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

Rijeka, 28.04.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o Sporazumnom raskidu Ugovora o zakupu i
Ugovora o jamstvu**

- Zakupnik, AMADEA STUDIO j.d.o.o.

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo AMADEA STUDIO j.d.o.o., iz Kraljevice, Banj 6, OIB:95244236442, izlicitiralo je dana 30. prosinca 2021. godine poslovni prostor na adresi u Rijeci, Prvog maja 20/A, te sklopilo Ugovor o zakupu broj 10097 dana 30. prosinca 2021. godine, na vrijeme od 10 godina, za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom: 96.04 – djelatnost za njegu i održavanje tijela, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 7,10 €/m². Predmetni poslovni prostor u vlasništvu je Grada Rijeke.

Poslovni prostor trebao je biti predan zakupniku u posjed dana 17. siječnja 2022. godine, sukladno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora od 30. prosinca 2021. godine. Sukladno odredbi članka 5. predmetnog Ugovora o zakupu navedeni zakupnik je bio dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije do dana 01. ožujka 2022. godine.

Dana 22. ožujka 2022. godine zakupnik se obratio mailom/dopisom ističući da je prilikom dolaska na preuzimanje prostora uočena poplava odnosno vlaga u prostoru stoga nije htio preuzeti poslovni prostor u posjed odnosno nije preuzeo ključeve prostora, da je trebao započeti obavljati djelatnost do 01. ožujka 2022. godine, da mu prostor nije do danas predan te da trpi veliku štetu zbog neobavljanja djelatnosti. Nadalje ističe da je uplatio jamčevinu u iznosu od 700,00 kuna te platio troškove solemnizacije ugovora o zakupu, osnovom čega traži da mu se isto naknadi odnosno izvrši povrat jamčevine.

Naime, u predmetnom prostoru utvrđeno je da je do pojave vlaženja došlo uslijed puknuća dovodne instalacije. Kako se vlaženje zidova pojavilo u prostoru koji je zakupnik izlicitirao, daljnjim ispitivanjem utvrđeno je da je stan koji neposredno graniči s prostorom potopljen vodom (stan se nalazi u prizemlju i ne koristi se stoga problem nije odmah detektiran).

Nakon provedenih ispitivanja utvrđeno je da je do puknuća došlo na dovodnoj instalaciji no još uvijek nije utvrđeno da li se radi o dovodnoj instalaciji zgrade u kojoj se prostor nalazi ili susjedne zgrade.

Grad je obavijestio zakupnika da ga neće teretiti za plaćanje bilo kakvih troškova za predmetni prostor.

Dopisom od 23. ožujka 2022. godine zakupnik je obavijestio Grad da odustaje od zakupa poslovnog prostora te da mu se refundiraju nastali troškovi u svezi plaćanja jamčevine i troškovi solemnizacije ugovora o zakupu.

Valja napomenuti da je odredbom članka 7. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora utvrđeno da je zakupodavac dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom. Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu. U slučaju da zakupodavac ne preda prostor u roku utvrđenom ugovorom zakupnik ima tada pravo na naknadu štete. Međutim, kako je pokušaj primopredaje prostora ipak bio u roku utvrđenom ugovorom o zakupu i Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora isto isključuje primjenu citirane odredbe čl. 7. Zakona.

Odredbom članka 10. istog zakona koja propisuje da ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine ili na teret zakupodavca sam dovesti prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok. Budući je zakupnik na licu mjesta prilikom primopredaje prostora odbio preuzeti ključeve i posjed prostora te zatražio od Grada da prostor sanira od vlage odnosno da prostor dovede u stanje utvrđeno ugovorom, u tom slučaju zakupnik ne može raskinuti ugovor o zakupu te njegov „odustanak“ nije moguće prihvatiti.

O svemu naprijed navedenom zatraženo je mišljenje punomoćnika Grada OD KNEŽEVIĆ I PARTNERI j.t.d, koji predlažu da se sa zakupnikom sporazumno raskine ugovor o zakupu, u kojem slučaju će se zakupniku vratiti jamčevina i sredstava osiguranja plaćanja. Sporazumom bi se utvrdilo kako ne postoje daljnja međusobna potraživanja u pogledu poslovnog prostora jer zakupnik više nema interesa za konkretni prostor.

Dana 01. travnja 2022. godine, zakupnik je obavijestio Grad da traži sporazumni raskid ugovora o zakupu.

Shodno navedenom stručne službe su mišljenja da je opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika za sporazumnim raskidom ugovora o zakupu i ugovora o jamstvu budući se u konkretnom slučaju radi o objektivnim razlozima koji su se pojavili nakon sklapanja ugovora o zakupu.

Slijedom navedenog, Gradonačelnik donosi slijedeći:

ZAKLJUČAK

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

1. ODOBRAVA se sklapanje Sporazumnog raskida Ugovora o zakupu broj 10097 i Ugovora o jamstvu, sklopljenih između Grada Rijeke i trgovačkog društva AMADEA STUDIO j.d.o.o. i Amadee Jurić kao jamca, za poslovni prostor na adresi PRVOG MAJA 20/a, pov. 24 m², budući za to postoje objektivni razlozi koji su se pojavili nakon sklapanja ugovora o zakupu.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da zakupniku iz točke 1. ovoga zaključka izvrši povrat uplaćene jamčevine u iznosu od 700,00 kuna u roku od 8 dana računajući od dana sklapanja Sporazumnog raskida.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da zakupniku iz točke 1. ovoga zaključka vrati dostavljena sredstava osiguranja plaćanja u roku od 8 dana računajući od dana sklapanja Sporazumnog raskida.