



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/22-33

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

Rijeka, 14. 2. 2023.

Gradonačelnik je 14. veljače 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Sukladno odredbi članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) odobrava se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 11, površine 112 m², zakupniku trgovačkom društvu ZLATNI KANAPEI d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 1, OIB: 54968579397, budući je zakupnik poslovni prostor stavio u funkciju ugovorene djelatnosti odnosno započeo koristiti prostor čime je otklonio otkazni razlog te je čitavo vrijeme dok prostor nije koristio uredno podmirivao zakupninu.

2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka sa zakupnikom ZLATNI KANAPEI d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 1, OIB: 54968579397, sklopi Dodatak Ugovora o zakupu radi povlačenja otkaza Ugovora o zakupu te radi daljnjeg reguliranja međusobnog zakupnog odnosa za predmetni poslovni prostor.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Maše Žic
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: 372-01/23-02/20

URBROJ: 2170-1-17-40-23-1

Rijeka, 10.02.2023 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o povlačenju otkaza Ugovora o zakupu
- korisnik ZLATNI KANAPEI d.o.o.**

MATERIJAL IZRADILA:
Maša Žic

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Trgovačko društvo ZLATNI KANAPEI d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 1, OIB: 54968579397, sklopilo je s Gradom Rijekom kao zakupodavcem dana 17. veljače 2022. godine Ugovor o zakupu broj 10037 za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Pavla Rittera Vitezovića 11, korisne površine 112 m², za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: bistro (NKD šifra: 56.10), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,00 €/m².

Poslovni prostor je predan zakupniku u posjed dana 1. ožujka 2022. godine, nakon izvođenja radova na deniveliranju i saniranju pročelja poslovnog prostora od strane Grada Rijeke, a sukladno odredbi članka 5. Ugovora o zakupu isti je bio dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije do dana 15. travnja 2022. godine.

Dana 15. travnja 2022. godine sklopljen je i Dodatak Ugovora o zakupu broj 10037/A kojim su regulirani međusobni odnosi u svezi odgode roka datuma početka obavljanja ugovorene djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru najkasnije do 1. srpnja 2022. godine i to zbog tehničke nemogućnosti zakupnika da isprojektira, pripremi, opremi prostor i dobije minimalne tehničke uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti do ugovorenog datuma početka obavljanja djelatnosti.

Dopisom od dana 31. listopada 2022. godine, koji je zakupnik uredno zaprimio preporučenom poštom dana 7. studenoga 2022. godine, otkazan je predmetni Ugovor o zakupu zbog nekorištenja poslovnog prostora. Obrazloženje za predmetni otkaz jest činjenica da je dana 4. srpnja 2022. godine zakupnik zaprimio pisanu Opomenu zakupodavca zbog nekorištenja poslovnog prostora kao i objavio obavijest na društvenim mrežama da predmetni poslovni prostor daje u zakup uz prodaju trgovačkog društva, što je razlog za raskid Ugovora o zakupu te zaprimio drugu Opomenu dana 15. rujna 2022. godine kojom je pozvan da čim prije započne obavljati ugovorenu djelatnost pod prijetnjom raskida Ugovora o zakupu, a na dostavljene opomene se nije očitovao niti je prostor stavio u funkciju. Očevidom izvršenim povodom kontrole korištenja predmetnog poslovnog prostora dana 28. listopada 2022. godine, utvrđeno je da se prostor i dalje ne koristi, da je zatvoren, opremljen inventarom i opremom te da se na terasi ispred prostora nalaze stolovi i stolice.

Ovlaštena osoba za zastupanje zakupnika se dopisom od dana 10. studenoga 2022. godine očitovala na predmetni otkaz Ugovora o zakupu ističući da je dana 28. rujna 2022. godine poslovni prostor uslijed bujičnih poplava i prodora vode bio poplavljen u toj mjeri da je bilo nemoguće obavljati ugovorenu djelatnost o čemu da je obavijestila mjerodavne službe Grada Rijeke te da je na teren izašao djelatnik koji je utvrdio nemogućnost obavljanja djelatnosti, a sva šteta da je fotografirana i učinjen video zapis. Također, navodi da je dana 4. studenoga 2022. godine obaviještena od strane Grada Rijeke da će sanaciju štete u objektu izvoditi izvođač po izboru Grada Rijeke uz nadzor Grada te da je procijenjeno vrijeme trajanja sanacije sedam dana, a radovi da su započeli dana 7. studenoga 2022. godine. Nadalje, tvrdi da je dana 2. studenoga 2022. godine dobila dopis Grada Rijeke kojim se obavještava o donesenom Zaključku Gradonačelnika kojim je odobreno 100% umanjeње zakupnine za razdoblje od 29. rujna 2022. godine do 3. listopada 2022. godine zbog oštećenja prostora uslijed poplave. Sukladno svemu navedenom, moli da se povuče otkaz Ugovora o zakupu jer nakon sanacije poslovnog prostora isti namjerava staviti u funkciju i nastaviti s pružanjem ugostiteljskih usluga.

Navodi iz dopisa zakupnika provjereni su sa djelatnikom koji je izvršio navedeni očevid te je o istome zakupnik obaviješten dopisom od dana 14. studenoga 2022. godine. U dopisu se ističe da je dana 3. listopada 2022. godine Direkcija za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene telefonski zaprimila prijavu zakupnika o šteti nastaloj nakon poplave te da je istog dana sa ovlaštenom osobom zakupnika dogovoren izvid za dan 5.

listopada 2022. godine. Također, napominje se da je izvidom utvrđeno da je došlo do prodora vode sa kortila zgrade na katu (galeriji) poslovnog prostora te su utvrđena manja oštećenja na zidovima i stropu u dijelu kuhinje, a ovlaštena osoba zakupnika da je navela da je došlo do prodora vode i po električnim instalacijama, ali ne i do oštećenja istih. Nadalje, navodi se da je šteta prijavljena upravitelju zgrade TD RUMAT d.o.o., koji se očitovao da osiguranje ne može priznati navedenu štetu zbog čega je Grad Rijeka naručio radove za sanaciju nastalih oštećenja na zidovima i stropu u kuhinji, a prilikom izvida izvođača radova utvrđena su i dodatna oštećenja na drugom dijelu prostora koja zakupnik nije prijavio prilikom izvida. Naglašeno je da su se radovi na sanaciji oštećenja izvodili od 7. studenoga 2022. godine do 14. studenog 2022. godine. Zaključno, zakupnik je obaviješten da su stručne službe Grada Rijeke mišljenja da šteta nastala u prostoru kuhinje ne predstavlja valjani razlog zbog čega zakupnik nije mogao koristiti prostor duže vrijeme te da za drugi dio poslovnog prostora djelatnik Grada nije imao informaciju o oštećenju pa se s obzirom da zakupnik i prije nastalih oštećenja nije koristio predmetni poslovni prostor ustraje kod otkaza Ugovora o zakupu, a ukoliko zakupnik nakon sanacije štete poslovni prostor stavi u funkciju, otkaz će se povući.

Dana 24. studenoga 2022. godine zaprimljena je ponovna molba zakupnika za povlačenjem otkaza Ugovora o zakupu uz tvrdnju da je prostor stavljen u funkciju odmah nakon završetka radova sanacije te da je radno vrijeme bistroa od ponedjeljka do petka od 08,00 do 15,00 sati dok subotom i nedjeljom neće raditi zbog neisplativosti. Ponovnim očevidom u poslovnom prostoru od dana 6. veljače 2023. godine utvrđeno je da se isti koristi na navedeni način.

Sukladno prethodno navedenom, a s obzirom da je nakon otkaza Ugovora o zakupu zakupnik počeo obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru i da uredno podmiruje obveze prema Proračunu Grada Rijeke, predlaže se usvojiti zahtjev o povlačenju otkaza Ugovora o zakupu te donijeti sljedeći:

ZAKLJUČAK

Na temelju odredbe članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19):

1. ODOBRAVA se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA 11, površine 112 m², zakupniku trgovačkom društvu ZLATNI KANAPEI d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 1, OIB: 54968579397, budući je zakupnik poslovni prostor stavio u funkciju ugovorene djelatnosti odnosno započeo koristiti prostor čime je otklonio otkazni razlog te je čitavo vrijeme dok prostor nije koristio uredno podmirivao zakupninu.

2. Zadužuje se Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka sa zakupnikom ZLATNI KANAPEI d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 1, OIB: 54968579397, sklopi Dodatak Ugovora o zakupu radi povlačenja otkaza Ugovora o zakupu te radi daljnjeg reguliranja međusobnog zakupnog odnosa za predmetni poslovni prostor.