



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/113-51

URBROJ: 2170-1-02-00-23-24

Rijeka, 20. 11. 2023.

Gradonačelnik je 20. studenog 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 da se isti oslobodi od plaćanja zakupnine za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 28, ali na vremensko razdoblje od dostave mišljenja ovlaštenog inženjera odnosno od dana 29. rujna 2023. godine, do dana potpisivanja Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora broj 37/2023 odnosno do dana 27. listopada 2023. godine.

2. Prihvaća se zahtjev zakupnika ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 za odgodu datuma početka obavljanja ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 28, na način da je zakupnik u obvezi najkasnije započeti obavljati ugovorenu djelatnost do dana 29. siječnja 2024. godine, kada ujedno ističe rok za dovršetak radova u predmetnom poslovnom prostoru sukladno Ugovoru o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 37/2023.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovog zaključka izda odobrenje za zakupninu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 28, za vremensko razdoblje od dana 29. rujna 2023. godine do dana 27. listopada 2023. godine.

4. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu na način da se u članku 5. promijeni datum početka obavljanja djelatnosti najkasnije do dana 29. siječnja 2024. godine.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Irine Gregov
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 372-01/23-02/169
URBROJ: 2170-1-08-00-23-1
Rijeka, 17.11.2023 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: prijedlog Zaključka za oslobodjenje plaćanja zakupnine
- zakupnik ROTOR USLUGE d.o.o.
- poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 28

MATERIJAL IZRADILA:
Irina Gregov

VODITELJICA:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 je dana 23. svibnja 2023. godine izlicitiralo poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 28, površine 117 m², na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora te je dana 29. svibnja 2023. godine za isti sklopljen Ugovor o zakupu br. 10447 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu). Predmetni poslovni prostor je izlicitiran za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane (šifra po NKD: 53.10), po ugovorenoj cijeni od 12,00 €/ m² te na rok važenja od 10 godina. Temeljem Ugovora o zakupu, zakupnik je bio u obvezi započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do 01. kolovoza 2023. godine.

Člankom 4. Ugovora o zakupu, a sukladno tekstu natječaja za zakup poslovnog prostora, određeno je da je Grad Rijeka kao zakupodavac obavezan izvršiti prilagodbu električnih instalacija u poslovnom prostoru (na način da u isti ugradi razvodnu ploču i kontrolno brojiilo) prije predaje prostora u posjed zakupniku dok je zakupnik bio u obvezi opremiti predmetni poslovni prostor sustavom odvoda pare, vlage i mirisa (ventilacijskom sustavom), vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.

Predmetni poslovni prostor je u zemljišnim knjigama upisan na k.č. 862/1, u zk.ul. 5224 k.o. Rijeka.

Dana 17. kolovoza 2023. godine zakupnik je dopisom zatražio produljenje roka za početak obavljanja djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru te je u istom naveo da mu je potreban duži vremenski period za uređivanje interijera (struje, vode, ventilacije). Radi navedenog, zakupniku je upućen dopis dana 22. kolovoza 2023. godine sa uputom da je potrebno postupiti sukladno čl 13 Ugovora o zakupu odnosno da je potrebno prvotno sklopiti ugovora o suglasnosti za izvođenje radova te da se tek nakon obrade zahtjeva za preinaku poslovnog prostora, može pristupiti obradi zahtjeva za produljenje roka za početak obavljanja ugovorene djelatnosti.

Dana 18. rujna 2023. godine zakupnik se obratio sa zahtjevom za izdavanje suglasnosti za uređenje navedenog prostora te je dopisom od dana 20. rujna 2023. godine pozvan na dostavu mišljenja ovlaštenog inženjera građevinarstva na predloženo idejno rješenje uklanjanja dijela pregradnih zidova u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti građevine.

Nakon zaprimanja odgovarajuće dokumentacije, utvrđeno je da se zakupniku može dati suglasnost za izvođenje traženih građevinskih, elektroinstalaterskih, strojarskih i vodoinstalaterskih radova, u roku od 90 dana, ali pod uvjetom da se sukladno mišljenju ovlaštenog inženjera građevinarstva, Aleksa Ožbolta, mag.ing.aedif. (G6111) od 29. rujna 2023. godine, na predloženo idejno rješenje uklanjanja dijela pregradnih zidova u pogledu mehaničke otpornosti i stabilnosti građevine, izradi ojačanje poda galerije te da se izradi izvedbeni projekt ojačanja poda galerije.

Također, ocijenjeno je da je potrebno dostaviti suglasnost nadležnog Konzervatorskog odjela, a budući da je zgrada Filodrammatice upisana kao pojedinačno kulturno dobro u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske te da je u obvezi zamijeniti postojeću pregradu sa protupožarnom (vatrootpornom) pregradom na mjestu zida.

Dana 12. listopada 2023. godine održan je sastanak u svezi uređenja predmetnog poslovnog prostora, a tom prigodom je zakupnik poznat sa činjenicom da se u susjednom prostoru priprema izvođenje radova kako bi se isti uredio kao reprezentativni centar Projekta "Povežimo se baštinom" i sa činjenicom da će sa strane susjednog prostora (sadašnje knjižnice) sukladno uvjetu konzervatora biti postavljena vrata.

O svemu naprijed navedenom, zakupnik je pisanim putem obaviješten dana 17. listopada 2023. godine, a isti se u svezi sastanka od dana 12. listopada 2023. godine, očitovao na način da je suglasan o novoj vatrootpornoj pregradi između podjele prostora lokala i

nekadašnje knjižnice, da je trenutno postojeće stanje knauf ploča koje dijeli 2 prostora, dok bi novo stanje bila vrata prema projektu te je tom prigodom uputio zahtjev za oslobođenje od plaćanja zakupnine do dana početka obavljanja djelatnosti.

Ugovor o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora br. 37/2023, sklopljen je dana 27. listopada 2023. godine, sukladno naprijed navedenim uvjetima.

Također, dana 12. listopada 2023. godine zakupnik je obavijestio Odjel za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene, da u prostoru nema struje, a izvođač Grada Rijeke je obavijestio da nije imao pristup razvodnoj ploči u prostoru, budući da nije bilo zakupnika u prostoru, ali da isti tvrdi da je u hodniku zgrade izveo radove na zamijeni pregorenih osigurača.

Također, izvođač Grada Rijeke je obavijestio nadležni odjel da ga je zakupnik dana 27. listopada 2023. godine, obavijestio da su započeli radovi, da opet nema struje te da se osjeti neugodan miris iz instalacija. U svezi navedenog, izvođač je obavijestio da je pregorio dio instalacija u razvodnoj ploči u prostoru te da je primijetio vodu u instalacijama, a radi čega je angažiran vodoinstalater i dignut dio drvenog poda galerije, no nigdje nije ustanovljen prodor vode. Također, nadležni odjel je obavješten da je električar ustanovio da dolazi do prodora vode kroz instalaciju struje ventilacije, da će se demontirati taj dio voda, kako bi se ustanovilo da li kroz njega kaplje voda uz odvajanje od razvodne ploče te da će se izvršiti zamjena pregorenih instalacija kako bi cijeli prostor imao struju.

Slijedom navedenog, proizlazi da se ne radi o kvaliteti radova na elektroinstalacijama izvršenim prije davanja predmetnog poslovnog prostora u zakup, već o prodoru vode u razvodnu ploču, a o čemu Grada Rijeka nije imao saznanja.

Radi naprijed navedenog, stručne službe su mišljenja da je opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika za oslobođenjem od plaćanja zakupnine, ali na način da se zakupnik oslobodi plaćanja zakupnine od dostave mišljenja ovlaštenog inženjera odnosno od dana 29. rujna 2023. godine, do dana potpisivanja Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora odnosno do dana 27. listopada 2023. godine. Također, stručne službe su mišljenja da je opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika za produljenje roka za početak obavljanja djelatnosti, na način da je zakupnik dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do dana 29. siječnja 2024. godine odnosno do dana kada ističe rok za dovršetak radova sukladno Ugovoru o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, Gradonačelnik donosi sljedeći:

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, 2/20 i 3/21)

1. Prihvća se zahtjev zakupnika ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 da se isti oslobodi od plaćanja zakupnine za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 28, ali na vremensko razdoblje od dostave mišljenja ovlaštenog inženjera odnosno od dana 29. rujna 2023. godine, do dana potpisivanja Ugovora o suglasnosti za preinaku predmetnog poslovnog prostora broj 37/2023 odnosno do dana 27. listopada 2023. godine.

2. Prihvća se zahtjev zakupnika ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 za odgodu datuma početka obavljanja ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 28, na način da je zakupnik u obvezi najkasnije započeti obavljati ugovorenu djelatnost do dana 29. siječnja 2024. godine, kada ujedno ističe rok za

dovršetak radova u predmetnom poslovnom prostoru sukladno Ugovoru o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 37/2023.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izda odobrenje za zakupninu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 28, za vremensko razdoblje od dana 29. rujna 2023. godine do dana 27. listopada 2023. godine.

4. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom ROTOR USLUGE d.o.o., Rijeka, Osječka 74/B, OIB: 36402179581 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu na način da se u članku 5. promijeni datum početka obavljanja djelatnosti najkasnije do dana 29. siječnja 2024. godine.