



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/61-75

URBROJ: 2170-1-02-00-24-10

Rijeka, 7. 5. 2024.

Gradonačelnik je 7. svibnja 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Priprihvća se zahtjev zakupnika GOURMET j.d.o.o., Rijeka, Braće Cetina 11, OIB: 42765149894, MB: 4838092, za povratom iznosa jamčevine koju je isti uplatio prilikom prijave na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Alessandra Manzonia 1/A, i to na način da se navedenom trgovačkom društvu uplati novčani iznos od 3.848,96 eura na bankovni račun istog.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izvrši uplatu iz točke 1. ovog zaključka, u roku od 8 (osam) dana od dana primopredaje poslovnog prostora u posjed Gradu Rijeci.



GRADONAČELNIK

[Signature]
Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Petra Đurića, Maše Žic
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 024-02/24-08/141
URBROJ: 2170-1-08-00-24-1
Rijeka, 2.05.2024. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Poslovni prostor na adresi u Rijeci, Alessandra Manzonia 1/A
- postupanje po zamolbi zakupnika

MATERIJAL IZRADILA:
Maša Žic

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Trgovačko društvo GOURMET j.d.o.o., Rijeka, Braće Cetina 11, OIB: 42765149894, MB: 4838092, zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Alessandra Manzonia 1/A, temeljem Ugovora o zakupu broj 10040 od dana 4. siječnja 2022. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), sklopljenog na vrijeme od 10 godina, za obavljanje djelatnosti označene pod NKD šifrom: 56.10 – djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 3,00 €/m². Predmetni poslovni prostor u vlasništvu je Grada Rijeke i ima površinu od 333 m² te se nalazi u II zoni.

Predmetni poslovni prostor bio je oglašen u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora dana 16. rujna 2021. godine uz napomenu u uvjetima natječaja da u istom trenutno nema opskrbe električnom energijom koju će zakupodavac osigurati do primopredaje poslovnog prostora utvrđenom najpovoljnijem natjecatelju – odabranom zakupniku.

Dana 1. listopada 2021. godine zakupnik je izlicitirao predmetni poslovni prostor te je Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora od istog datuma primopredaja prostora zakazana za dan 8. listopada 2021. godine, a rok za početak obavljanja djelatnosti najkasnije do 15. studenog 2021. godine. Odlukom o izmjeni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora od 5. listopada 2021. godine datum primopredaje je zakazan za dan 29. listopada 2021. godine zbog trajanja radova na opskrbi električnom energijom, a s kojim danom je utvrđen i početak plaćanja zakupnine, dok je rok za početak obavljanja djelatnosti utvrđen najkasnije do 15. studenog 2021. godine. Iz istog razloga datum primopredaje je još jednom mijenjan Odlukom II o izmjeni Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora od 4. siječnja 2022. godine, kojom je konačno zakazan za dan 17. siječnja 2022. godine, a s kojim danom je ujedno utvrđen početak plaćanja zakupnine, dok je rok za obavljanje djelatnosti utvrđen najkasnije do 1. travnja 2022. godine.

Točkom 4. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora od 1. listopada 2021. godine utvrđeno je da je zakupnik kod prijave na natječaj uplatio Gradu Rijeci jamčevinu u iznosu od 29.000,00 kuna što prema fiksnom tečaju konverzije (1 EUR = 7,53450 HRK) iznosi 3.848,96 eura.

Poslovni prostor je predan zakupniku u posjed dana 17. siječnja 2022. godine, budući su u predmetnom prostoru koncem prosinca 2021. godine okončani radovi na opskrbi električnom energijom. Isti je sukladno odredbi članka 5. Ugovora o zakupu bio dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije do dana 1. travnja 2022. godine, a sukladno članku 10. Ugovora o zakupu obvezao se plaćati ugovorenu zakupninu te naknade i troškove počevši od dana stupanja u posjed poslovnog prostora.

Zakupnik je dana 31. siječnja 2022. godine podnio zahtjev za odgodu početka naplate zakupnine do najkasnije 1. rujna 2022. godine i početka obavljanja ugovorene djelatnosti do najkasnije 1. listopada 2022. godine, iz razloga što su se na području bivšeg kompleksa Benčić izvodili radovi na uređenju javnih površina zbog kojih je zakupniku bio onemogućen pristup poslovnom prostoru i izvođenje radova uređenja istog. Zaključkom Gradonačelnika KLASA: 024-02/22-01/13-11, URBROJ: 2170-1-15-00-22-20 od dana 15. veljače 2022. godine zakupniku je odobrena odgoda početka obavljanja ugovorene djelatnosti i plaćanja zakupnine do 1. listopada 2022. godine te je dana 23. veljače 2022. godine sklopljen Dodatak Ugovora o zakupu broj 10040/A (u daljnjem tekstu: Dodatak) kojim se isto uređuje.

Nakon sklapanja Dodatka ovaj Odsjek je bio u konstantnom kontaktu sa zakupnikom i nadležnim Upravnim odjelom za komunalni sustav i promet od kojeg su tražene informacije o očekivanom završetku radova na uređenju javne površine bivšeg kompleksa Benčić, a sve kako bi se ostvarili uvjeti da zakupnik započne uređivati predmetni poslovni prostor za ugovorenu namjenu. Rok završetka javnih radova se više puta mijenjao te je produljivan od prvotno lipnja 2023. godine, pa siječnja 2024. godine sve do 16. travnja 2024. godine, kada je održan tehnički pregled nakon izvršenih radova na uređenju javnih površina u bivšem kompleksu Benčić.

Dana 15. travnja 2024. godine zakupnik je obaviješten da su ostvareni uvjeti za početak naplaćivanja zakupnine, obzirom da su javni radovi završeni, te je pozvan da započne s radovima uređenja poslovnog prostora, na što je isti odgovorio da je u međuvremenu započeo druge projekte u koje je uložio značajna sredstva zbog čega više nije u mogućnosti privesti prostor ugovorenoj namjeni te podnio zahtjev za sporazumni raskid Ugovora o zakupu i povrat uplaćene jamčevine.

Napominje se da se za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa nije naplaćivala zakupnina za predmetni poslovni prostor temeljem odredbe članka 12. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18) koja propisuje da za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Sukladno prethodno navedenom, stručne službe su mišljenja da je opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika za povratom uplaćenog iznosa jamčevine od 3.848,96 eura i to zbog činjenice da je zakupnik bio onemogućen koristiti predmetni poslovni prostor koji je izlicitirao zbog opravdanih razloga koje nije sam uzrokovao, odnosno zbog izvođenja radova uređenja javnih površina u bivšem kompleksu Benčić, te je u konačnici zbog protoka vremena u kojem nije bio u mogućnosti obavljati djelatnost u prostoru bio primoran odustati od daljnjeg izvršenja Ugovora o zakupu.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje sljedećeg

ZAKLJUČKA

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. Prihvaća se zahtjev zakupnika GOURMET j.d.o.o., Rijeka, Braće Cetina 11, OIB: 42765149894, MB: 4838092, za povratom iznosa jamčevine koju je isti uplatio prilikom prijave na natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Alessandra Manzonia 1/A, i to na način da se navedenom trgovačkom društvu uplati novčani iznos od 3.848,96 eura na bankovni račun istog.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izvrši uplatu iz točke 1. ovog Zaključka, u roku od 8 dana od dana primopredaje poslovnog prostora u posjed Gradu Rijeci.