



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/24-01/95-86

URBROJ: 2170-1-02-00-24-7

Rijeka, 22. 7. 2024.

Gradonačelnik je 22. srpnja 2024. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se povlačenje otkaza Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Jelačićev trg 13, površine 37 m², zakupniku RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, uz uvjet da zakupnik prihvati plaćanje cijene zakupnine/podzakupnine u iznosu od 36,00 €/m² od dana 17. ožujka 2023. godine, odnosno od dana kada se primjenjuje ugovor o zakupu br. 10291.

2. Odobrava se zakupniku, trgovačkom društvu RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13, trgovačkom društvu ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom: 47.11 – trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima, asortiman: duhanski proizvodi, bomboni, žvakaće gume i bezalkoholna pića; 47.19 – ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama, asortiman: bonovi za mobilnu telefoniju; 47.62 – trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisačim priborom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.75 – trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama, asortiman parfumerijski i drogerijski proizvodi, počevši dana 17. ožujka 2023. godine.

3. Zakupnik, trgovačko društvo RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, je dostavilo na ime osiguranja plaćanja tražbine za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13 solemnizirane bjanko zadužnice na iznos do 20.000,00 € što pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om koja iznosi 19.980,00 € i nakon povećanja ugovorene cijene zakupnine za 50%.

4. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1. ovog zaključka odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520:

- sklopi Ugovor o podzakupu s zakupnikom RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu i Dodatka ugovora o zakupu uz naznaku jedinične cijene zakupnine;

- sklopi s Gradom ugovor o jamstvu u obliku vjerodostojne isprave kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu i Dodatka Ugovora o zakupu;

- da na ime osiguranja plaćanja tražbine dostaviti bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku u iznosu do 20.000,00 €, jedno na ime trgovačkog društva ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, a jednu na ime osobe ovlaštene za zastupanje navedenog trgovačkog društva.

5. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu da radi realizacije točke 1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13.

6. Obvezuje se trgovačko društvo ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, da radi realizacije točke 1. ovog zaključka, Upravnom odjelu za gradsku imovinu dostavi Ugovor o podzakupu sklopljen s zakupnikom te sredstva osiguranja plaćanja navedena u točki 4. podtočki 3. ovog zaključka, sve najkasnije u roku od osam dana od dana primitka ovog zaključka.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/24-08/218

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 18.07.2024. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o povlačenju otkaza ugovora o zakupu te davanju suglasnosti za podzakup poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13

-zakupnik: RT RUHO d.o.o., iz Rijeke, Osječka 74 B/1,

MATERIJAL IZRADILA:
Ana Mesić

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Trgovačko društvo RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, koristi poslovni prostor na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13, temeljem Ugovora o zakupu broj 10291 od 22. veljače 2023. godine, površine 37 m², za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom: 47.11 – trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima, asortiman: duhanski proizvodi, bomboni, žvakaće gume i bezalkoholna pića; 47.19 – ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama, asortiman: bonovi za mobilnu telefoniju; 47.62 – trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.75 – trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama, asortiman: parfumerijski i drogerijski proizvodi, uz obvezu plaćanja zakupnine u iznosu od 24,00 €/m² uvećanu za PDV. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme od 10 godina.

Dana 25. lipnja 2024. godine izvršena je kontrola korištenja poslovnog prostora od strane službene osobe Grada Rijeke prilikom koje je utvrđeno da td ADRIA MIA d.o.o. koristi predmetni poslovni prostor. Zakupnik je Opomenom od 26. lipnja 2024. godine obaviješten da je postupio protivno čl. 14. st. 1. Ugovora o zakupu br.10291 obzirom da je dao podzakup poslovni prostor trećoj osobi za obavljanje ugovorene djelatnosti i to bez suglasnosti Grada Rijeke kao zakupodavca.

Zakupnik je također obaviješten da je sukladno čl. 19. st. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) propisano da ukoliko zakupnik da poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora u vlasništvu zakupodavca u podzakup, suprotno odredbama čl. 14. st. 1. ugovora o zakupu odnosno suprotno odredbama navedenog Zakona i Odluke o zakupu poslovnog prostora Grada Rijeke ("Službene novine Grada Rijeke" 8/18 i 13/19), ugovor o zakupu raskida se danom kada je zakupnik postupio protivno toj obvezi.

Opomenom je pozvan da se najkasnije u roku od 8 dana od primitka Opomene očituje na navedenu okolnost.

Dana 12. srpnja 2024. godine zakupnik se putem punomoćnika očitovao i u očitovanju izložio da kao dugogodišnji uredni zakupnik omaškom nije podnio zahtjev za davanjem suglasnosti za podzakup predmetnog poslovnog prostora obzirom da je prilikom zadnje obnove ugovora o zakupu u 2018. godini, podnio navedeni zahtjev koji je bio odobren te je zakupnik bio mišljenja da je prilikom sklapanja Ugovora o zakupu broj 10291 od 22. veljače 2023. godine podzakup prešutno odobren.

Njegovo mišljenje je bilo potkrijepljeno činjenicom da je sa trgovačkim društvom ADRIA -MIA d.o.o. Upravni odjel za komunalni sustav i promet sklopio Ugovor o privremenoj uporabi javne površine dana 27. ožujka 2024. godine te da nastavno na činjenicu da su oba trgovačka društva u obiteljskom vlasništvu nije bilo namjere postupati protivno zakonu te moli Grad Rijeku da povuče otkaz Ugovora o zakupu i odobri zahtjev za davanjem u podzakup predmetnog poslovnog prostora.

Usmenim putem se zakupnik očitovao da ukoliko Grad Rijeka prihvati navedeni zahtjev oba trgovačka društva prihvaćaju sve uvjete iz čl. 9. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19).

Naime, čl. 9. navedene Odluke o zakupu poslovnog prostora određeno je da Gradonačelnik može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, uz ispunjenje slijedećih uvjeta:

1. da zakupnik u poslovnom prostoru obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, osim u slučaju kada je podnositelj zahtjeva zakupnik Grada koji je obnovio ugovor o zakupu,

2. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

3. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nije u sudskom sporu s Gradom po bilo kojem osnovu,

4. da je djelatnost pravne ili fizičke osobe koja traži podzakup, unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,

5. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,

6. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 19. ove Odluke,

7. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Gradu u roku od osam dana od dana njegova sklapanja,

8. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, prihvate povećanje zakupnine od 50 % od ugovorene zakupnine za predmetni poslovni prostor, osim u slučajevima kada se prostor daje u podzakup pravnoj osobi čiji je jedini osnivač zakupnik, te da to pravo ostvaruje jednokratno,

9. da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni poslovni prostor koji se daje u podzakup.

Također, određeno je da se davanje poslovnog prostora u podzakup može odobriti samo jednokratno za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu.

U obradi zahtjeva stručne službe su utvrdile slijedeće:

1. podzakup se traži za cjelokupni poslovni prostor;
2. zakupnik u poslovnom prostoru obavlja djelatnost preko godinu dana budući se radi o ugovoru o zakupu koji je obnovljen putem javnog natječaja;
3. zakupnik i podzakupnik nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada;
4. zakupnik i podzakupnik nisu u sporu s Gradom po bilo kojem osnovu;
5. djelatnost podzakupnika je istovjetna djelatnosti koju obavlja zakupnik.

Nadalje, uvidom u poslovne knjige utvrđeno je da zakupnik i podzakupnik nemaju evidentiranih dugovanja prema proračunu Grada Rijeke s osnova zakupnine za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13.

Obzirom da se radi o zakupniku, koji uredno podmiruje sve troškove s osnove korištenja predmetnog poslovnog prostora te je pristao na povećanje zakupnine od 50% od ugovorene zakupnine, koja bi sada iznosila 36,00 €/m², predlaže se udovoljiti zahtjevu zakupnika i to na način da se povuče otkaz ugovora o zakupu te da se odobri zahtjev za davanjem predmetnog prostora u podzakup trgovačkom društvu ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Ćikovići 92/5, OIB: 25244484520, uz uvjet da zakupnik prihvati plaćanje cijene zakupnine/podzakupnine u iznosu od 36,00 €/m² od dana 17. ožujka 2023. godine, odnosno od dana kada se primjenjuje ugovor o zakupu br. 10291.

Navedeno se predlaže obzirom da bi isto imalo pozitivan učinak prema Proračunu Grada Rijeke.

Shodno navedenom predlaže se da se udovolji zahtjevu zakupnika, uz prihvaćanje uvjeta vezanih za podzakup poslovnog prostora naznačenih u članku 9. Odluke o zakupu.

Uvidom u poslovne knjige Grada Rijeke utvrđeno je da je trgovačko društvo RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556 dostavilo na ime osiguranja plaćanja tražbine za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13 solemnizirane bjanko zadužnice na iznos do 20.000,00 € što pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om koja iznosi 19.980,00 € nakon povećanja ugovorene cijene zakupnine za 50%.

Trgovačko društvo ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, mora:

- sklopiti Ugovor o podzakupu s zakupnikom RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu i Dodatka ugovora o zakupu uz naznaku jedinične cijene zakupnine;
- sklopiti s Gradom ugovor o jamstvu u obliku vjerodostojne isprave kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu i Dodatka Ugovora o zakupu;
- na ime osiguranja plaćanja tražbine dostaviti bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku u iznosu do 20.000,00 € ,jedno na ime trgovačkog društva ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, a jednu na ime osobe ovlaštene za zastupanje navedenog trgovačkog društva.

Slijedom 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) i čl. 9. 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 Jelačićev trg 13, površine 37 m², zakupniku RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, uz uvjet da zakupnik prihvati plaćanje cijene zakupnine/podzakupnine u iznosu od 36,00 €/m² od dana 17. ožujka 2023. godine, odnosno od dana kada se primjenjuje ugovor o zakupu br. 10291.

2. Odobrava se zakupniku, trgovačkom društvu RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, davanje u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jelačićev trg 13, trgovačkom društvu ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom: 47.11 – trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima, asortiman: duhanski proizvodi, bomboni, žvakaće gume i bezalkoholna pića; 47.19 – ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama, asortiman: bonovi za mobilnu telefoniju; 47.62 – trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.75 – trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama, asortiman parfumerijski i drogerijski proizvodi, počevši dana 17. ožujka 2023. godine.

3. Zakupnik, trgovačko društvo RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, je dostavilo na ime osiguranja plaćanja tražbine za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13 solemnizirane bjanko zadužnice na iznos do 20.000,00 € što pokriva iznos jednogodišnje zakupnine sa PDV-om koja iznosi 19.980,00 € i nakon povećanja ugovorene cijene zakupnine za 50%.

4. Podzakup poslovnog prostora iz točke 1. ovog zaključka odobrava se uz uvjet da trgovačko društvo ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520:

- sklopi Ugovor o podzakupu s zakupnikom RT RUHO d.o.o. Rijeka, Osječka 74B/1, OIB: 41112806556, pod uvjetima iz Ugovora o zakupu i Dodatka ugovora o zakupu uz naznaku jedinične cijene zakupnine;
- sklopi s Gradom ugovor o jamstvu u obliku vjerodostojne isprave kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz Ugovora o zakupu i Dodatka Ugovora o zakupu;
- da na ime osiguranja plaćanja tražbine dostaviti bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku u iznosu do 20.000,00 €, jedno na ime trgovačkog društva ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, a jednu na ime osobe ovlaštene za zastupanje navedenog trgovačkog društva.

5. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu da radi realizacije točke 1. ovog zaključka sačini Dodatak ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Jelačićev trg 13.

6. Obvezuje se trgovačko društvo ADRIA MIA d.o.o. iz Kastva, Čikovići 92/5, OIB: 25244484520, da radi realizacije točke 1. ovog zaključka, Upravnom odjelu za gradsku imovinu dostavi Ugovor o podzakupu sklopljen s zakupnikom te sredstva osiguranja plaćanja navedena u točki 4. podtočki 3. ovog zaključka, sve najkasnije u roku od osam dana od dana primitka ovog zaključka.