



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/15-04/12-46

URBROJ: 2170/01-15-00-15-43

Rijeka, 23. 2. 2015.

Gradonačelnik je 23. veljače 2015. godine donio sljedeći

### **z a k l j u č a k**

ODBIJA SE zahtjev zakupnika trgovačkog društva DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Korzo 8/A ukupne površine 82 m<sup>2</sup> iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda Villeroy&Boch, Rak, Schott Zwiesel, Thun, WMF i Baucher u ugostiteljsku djelatnost – restoranskog tipa, obzirom da se kod utvrđivanja ugovorene djelatnosti rukovodilo činjenicom da u središtu grada ne postoji trgovina takve namjene, odnosno da su u tom području smještene pretežito trgovine odjeće, ugostiteljski objekti vrste caffe-bara, zlatarnice, kao i činjenice da se isti nalazi u uskom centru grada u zgradi koja se nalazi uz Stara gradska vrata – podno "Gradske ure" i s kojom čini neodvojivu blokovsku cjelinu, te se radi o prostoru koji ima spomeničku vrijednost i koji je pod prvom kategorijom režima konzervatorske zaštite pa bi eventualna promjena djelatnosti trebala biti usmjerena i utvrđena sukladno ambijentu ove arhitektonsko urbanističke cjeline koja predstavlja jedan od najupečatljivijih simbola grada, a u koju se ne može uvrstiti tražena promjena djelatnosti.



**GRADONAČELNIK**

*[Handwritten signature]*  
**mr. sc. Vojko OBERSNEL**

**Dostaviti:**

1. DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Vladimira Benca i Sabine Milinković



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/15-04/12-46

URBROJ: 2170/01-15-00-15-44

Rijeka, 23. 2. 2015.

Gradonačelnik je 23. veljače 2015. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu ILOČKI PODRUMI d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72, dopuna asortimana u poslovnom prostoru na adresi Ivana Zajca 4/A, na način da se uz ugovorenu djelatnost trgovine vinima, alkoholnim i bezalkoholnim pićima obavlja i prodaja delikatesne robe u originalnom pakovanju, bez promjene ugovorene zakupnine obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

**GRADONAČELNIK**



mr. sc. **Vojko OBERSNEL**



**Dostaviti:**

1. ILOČKI PODRUMI d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Vladimira Benca i Sabine Milinković



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom**  
**Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene**  
**KLASA: 372-01/15-02/11**  
**URBROJ: 2170/01-17-40-15-1**  
**Rijeka, 17.02.2015.g.**

**MATERIJAL ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: DOPUNA ASORTIMANA I PROMJENA DJELATNOSTI U POSLOVNOM PROSTORU PO ZAHTJEVU ZAKUPNIKA**

**Voditelj-Ravnatelj:**

**Sabina Milinković**

**Pročelnik:**

**Vladimir Benac**

**Povjerenstvo:**

**Marina Superina**

**Aleksandra Jurić Židanik**

**Tamara Mančić**

**Pročelnik:**

**Vladimir Benac**



Povjerenstvo je na 3. sastanku održanom dana 17.02.2015. godine razmatralo dopunu asortimana u poslovnom prostoru po zahtjevu zakupnika ILOČKI PODRUMI d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72, te promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru po zahtjevu zakupnika DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63, a koja je u okviru ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru bila utvrđena sukladno odredbi članka 23. stavka 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora. Promjena i/ili dopuna aktivnosti može se odobriti pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i sl. obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva, da je u potpunosti izvršavao obveze iz Ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva.

Povjerenstvo se prilikom donošenja odluke za promjenu asortimana i dopuni asortimana u poslovnom prostoru po zahtjevu zakupnika pridržavalo odredbi Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine PGŽ" broj 26/13) i Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Sukladno zapisniku Povjerenstava za poslovni prostor sa 3. sastanka održanog dana 17. veljače 2015. godine Povjerenstvo predlaže Gradonačelniku donošenje sljedećih:

## **ZAKLJUČAKA**

**1.1. ODOBRAVA SE** zakupniku trgovačkom društvu ILOČKI PODRUMI d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72, dopuna asortimana u poslovnom prostoru na adresi Ivana Zajca 4/A, na način da se uz ugovorenu djelatnost trgovine vinima, alkoholnim i bezalkoholnim pićima obavlja i prodaja delikatesne robe u originalnom pakovanju, bez promjene ugovorene zakupnine obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

**1.2. ODBIJA SE** zahtjev zakupnika trgovačkog društva DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Korzo 8/A ukupne površine 82 m<sup>2</sup> iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda Villeroy&Boch, Rak, Schott Zwiesel, Thun, WMF i Baucher u ugostiteljsku djelatnost – restoranskog tipa, obzirom da se kod utvrđivanja ugovorene djelatnosti rukovodilo činjenicom da u središtu grada ne postoji trgovina takve namjene, odnosno da su u tom području smještene pretežito trgovine odjeće, ugostiteljski objekti vrste caffe-bara, zlatarnice, kao i činjenice da se isti nalazi u uskom centru grada u zgradi koja se nalazi uz Stara gradska vrata – podno "Gradske ure" i s kojom čini neodvojivu blokovsku cjelinu, te se radi o prostoru koji ima spomeničku vrijednost i koji je pod prvom kategorijom režima konzervatorske zaštite pa bi eventualna promjena djelatnosti trebala biti usmjerena i utvrđena sukladno ambijentu ove arhitektonsko urbanističke cjeline koja predstavlja jedan od najupečatljivijih simbola grada, a u koju se ne može uvrstiti tražena promjena djelatnosti.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA**

**Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom**

Direkcija za upravljanje objektima poslovne  
namjene

Povjerenstvo za poslovni prostor

KLASA : 372-03/15-01/3

URBROJ: 2170/01-17-40-15-3

Rijeka, 17. veljača 2015 g.

**ZAPISNIK  
POVJERENSTVA ZA POSLOVNI PROSTOR SA 3. SASTANKA**

**Predmet: DOPUNA ASORTIMANA I PROMJENA DJELATNOSTI U POSLOVNOM  
PROSTORU PO ZAHTJEVU ZAKUPNIKA**

**Povjerenstvo:**

**Marina Superina**

**Aleksandra Jurić Židanik**

**Tamara Mančić**

1. Trgovačko društvo **Iločki podrumi d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72**, obratilo se zahtjevom za dopunom asortimana u poslovnom prostoru u Rijeci, na adresi **Ivana Zajca 4/A** – ukupne površine 60 m<sup>2</sup>. U zahtjevu navode da bi u dosadašnju trgovinu vinima, alkoholnim i bezalkoholnim pićima u prostoru obavljali djelatnost prodaje delikatesne robe u originalnom pakovanju. Za navedeno u prostoru bi postavili jednu rashladnu vitrinu.

Predmetni prostor zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8179/02-3 sklopljenog 07. listopada 2013. godine za obavljanje djelatnosti trgovine vinima, alkoholnim i bezalkoholnim pićima uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 10,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa **10 godina od dana potpisa ugovora**.

Zakupnik bi u poslovnom prostoru uz već ugovorom utvrđeni asortiman dopunio još asortimanom prodaje delikatesne robe u originalnom pakovanju (47.11). Valja napomenuti da se zakupnina ne mijenja jer se radi o istoj djelatnosti.

Odlukom članka 23. stavka 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je da se djelatnost može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i sl. ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Promjena i/ili dopuna aktivnosti može se odobriti pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i sl. obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva, da je u potpunosti izvršavao obveze iz Ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva. Zakupnik sa osnova korištenja prostora nema dospjelih dugovanja kao niti prema proračunu Grada. Budući se radi o dopuni asortimana u sklopu iste djelatnosti, ugovorena zakupnina ostaje ista.

Povjerenstvo se prilikom donošenja odluke za dopunu aktivnosti u poslovnim prostorima po zahtjevu zakupnika pridržavalo odredbi Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine PGŽ" broj 26/13) i Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine PGŽ" broj 19/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14).

Slijedom navedenog Povjerenstava za poslovni prostor predlaže Gradonačelniku donošenje sljedećeg:

## ZAKLJUČKA

**1. ODOBRAVA SE zakupniku trgovačkom društvu ILOČKI PODRUMI d.d. iz Iloka, Dr. Franje Tuđmana 72, dopuna asortimana u poslovnom prostoru na adresi Ivana Zajca 4/A, na način da se uz ugovorenu djelatnost trgovine vinima, alkoholnim i bezalkoholnim pićima obavlja i prodaja delikatesne robe u originalnom pakovanju, bez promjene ugovorene zakupnine obzirom da su ispunjeni svi uvjeti iz članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.**

**2. Trgovačko društvo DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63**, obratilo se zahtjevom za promjenom djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci, na adresi **Korzo 8/A** – ukupne površine 82 m<sup>2</sup>. Zakupnik bi, umjesto ugovorene djelatnosti u predmetnom prostoru obavljao ugostiteljsku djelatnost – restoranskog tipa. Svoj zahtjev obrazlaže činjenicom da je djelatnost prodaje na malo posuđa i pribora za jelo vrhunskih robnih marki u strogom centru grada u potpunosti neisplativa te da troškovi poslovanja u velike nadmašuju ostvarene prihode. Nadalje navodi da je opće poznato kako je opisana djelatnost ekonomski opravdana isključivo ukoliko se vrši unutar frekventnih trgovačkih centara koje posjećuje ciljana publika sa već prethodno stvorenom namjerom kupnje posuđa i pribora za jelo. U zahtjevu ističe da se zakupnik, ukoliko se odobri tražena prenamjena, obvezuje izvršiti ulaganja u iznosu ne nižem od 400.000,00 € od kojih bi se 150.000,00 € odnosilo na ulaganja u građevinski dio te bi se trajno odrekao izvršenih ulaganja. Na renovaciji objekta bila bi angažirana isključivo trgovačka društva sa riječkog područja te bi došlo do zapošljavanja 20-ak osoba sa prebivalištem u Rijeci, što bi svakako unaprijedilo trenutačnu gospodarsku situaciju u gradu.

Predmetni prostor zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8170/02-03 sklopljenog 03. listopada 2013. godine za obavljanje djelatnosti specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda Villeroy&Boch, Rak, Schott Zwiesel, Thun, WMF i Baucher uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 35 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 03. listopada 2023. godine. Valja istaći da je predmetni prostor u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske, svaki u ½ dijela nekretnine.

U slučaju kada je poslovni prostor suvlasništvo Grada Rijeke i Republike Hrvatske postoji suglasnost Agencije za upravljanje državnom imovinom iz Zagreba, da se jednim ugovorom regulira zakupni odnos sa zakupnicima sukladno Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora Grada Rijeke, time da je zakupnik dužan plaćati dio zakupnine Gradu Rijeci, a dio Agenciji za upravljanje državnom imovinom, sukladno suvlasničkom omjeru u vlasništvu poslovnog prostora koji je predmet zakupa.

U članku 24. stavak 4. Odluke o zakupu poslovnog prostora određeno je da se izmjena djelatnosti može odobriti uz uvjet da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine. Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru početna zakupnina za djelatnost čiju izmjenu zakupnik traži nije veća u odnosu na postojeću izlicitiranu cijenu do sada ugovorene djelatnosti.

Zakupnik sa osnova korištenja prostora nema dospjelih dugovanja kao niti prema proračunu Grada.

Zakupnik je stoga ispunio uvjet za moguću promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru budući je, prema članku 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora, potrebno da obavlja ugovorenu djelatnost najmanje godinu dana te da ispuni sve dospjele obveze iz Ugovora o zakupu kao i sve obveze prema proračunu Grada.

No, valja napomenuti da se zakupnik dana 13. listopada 2014. godine obratio Gradu Rijeci s zahtjevom da mu se, u predmetnom prostoru, dozvoli promjena asortimana na način da u prostoru obavlja djelatnost trgovine na malo optičkim pomagalima i sunčanim naočalama. Zaključkom gradonačelnika od 28. listopada 2014. godine zakupnika nije odobrena promjena asortimana iz razloga što isti nije uredno izvršavao ugovorne obveze, odnosno prostor je koristio protivno ugovorenoj djelatnosti. Temeljem utvrđenog zakupniku je upućena opomena zbog korištenja prostora protivno ugovorenoj djelatnosti.

Zaključkom Gradonačelnika Grada Rijeke od 29. kolovoza 2011. godine, a na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo za predmetni poslovni prostor utvrđena je namjena specijalizirane trgovine brendiranog pribora i posuđa za jelo. Djelatnost specijalizirane trgovine brandiranog pribora i posuđa za jelo utvrđena je rukovodeći se činjenicom da u središtu grada ne postoji trgovina takve namjene, odnosno da su u tom području smještene pretežito trgovine odjeće, ugostiteljski objekti vrste caffè-bara, zlatarnice, trgovine optike i optičkih pomagala, trgovine obuće, trgovine telekomunikacijskih uređaja i opreme te slično, a nedostaje prodajno mjesto specijalizirano za navedene artikle, pa se time udovoljava potrebama nemalog broja kupaca i turista. Dodatno valja napomenuti da utvrđivanje djelatnosti na spomenuti način nije bilo protivno pozitivnim propisima. Osnovom navedenog obrazloženja Povjerenstvo ostaje i nadalje kod toga da se u predmetnom poslovnom prostoru zadrži ugovorena djelatnost obzirom da bi se u protivnom odobrenje za promjenu namjene prostora smatralo pogodovanjem zakupniku pa se predlaže zahtjev odbiti.

Također valja napomenuti da se predmetni prostor nalazi u uskom centru grada u zgradi koja se nalazi uz Stara gradska vrata – podno "Gradske ure" i s kojom čini neodvojivu blokovsku cjelinu. Naime, radi se o prostoru koji ima spomeničku vrijednost i koji je pod prvom kategorijom režima konzervatorske zaštite. Kako se radi o spomeničkom prostoru kulturološke, povijesne i urbane cjeline Povjerenstvo je ocijenilo da zbog takvog položaja i važnosti nije primjereno za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoranskog tipa. Također, Povjerenstvo je mišljenja da bi pažnja kod određivanja eventualne promjene djelatnosti trebala biti usmjerena i utvrđena sukladno ambijentu ove arhitektonsko urbanističke cjeline koja predstavlja jedan od najupečatljivijih simbola grada.

Slijedom navedenog, Povjerenstvo za poslovni prostor predlaže Gradonačelniku prihvaćanje slijedećeg:

## ZAKLJUČKA

1. ODBIJA SE zahtjev zakupnika trgovačkog društva DUNATOV d.o.o. iz Opatije, Nova cesta 63, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci na adresi Korzo 8/A ukupne površine 82 m<sup>2</sup> iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda Villeroy&Boch, Rak, Schott Zwiesel, Thun, WMF i Baucher u ugostiteljsku djelatnost – restoranskog tipa, obzirom da se kod utvrđivanja ugovorene djelatnosti rukovodilo činjenicom da u središtu grada ne postoji trgovina takve namjene, odnosno da su u tom području smještene pretežito trgovine odjeće, ugostiteljski objekti vrste caffe-bara, zlatarnice, kao i činjenice da se isti nalazi u uskom centru grada u zgradi koja se nalazi uz Stara gradska vrata – podno "Gradske ure" i s kojom čini neodvojivu blokovsku cjelinu, te se radi o prostoru koji ima spomeničku vrijednost i koji je pod prvom kategorijom režima konzervatorske zaštite pa bi eventualna promjena djelatnosti trebala biti usmjerena i utvrđena sukladno ambijentu ove arhitektonsko urbanističke cjeline koja predstavlja jedan od najupečatljivijih simbola grada, a u koju se ne može uvrstiti tražena promjena djelatnosti.