



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/16-04/31-71

URBROJ: 2170/01-15-00-16-49

Rijeka, 2. 5. 2016.

Gradonačelnik je 2. svibnja 2016. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. NE PRIHVATA SE zahtjev zakupnika trgovačkog društva Dunatov d.o.o., Opatija, zastupanog po punomoćniku odvjetniku Nikoli Boškoviću – Slivonji iz Zagreba, Kneza Borne 18/II, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 8/A, ukupne korisne površine 82 m² kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8170/02-03 od 3. listopada 2013. godine, na način da se u tom prostoru promijeni ugovorena djelatnost iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & BOCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.59) u djelatnost trgovine na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.78), asortiman: trgovina optičkim pomagalima i sunčanim naočalama, uz povećanje zakupnine sa 36 €/m² na 48 /m², jer isto nije u interesu suvlasnika rečenog poslovnog prostora Grada Rijeke i Republike Hrvatske, osnovom činjenice da je prosječno izlicitirana cijena zakupnine u 2015. godini, za djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama –asortiman: optička pomagala i sunčane naočale, iznosila 60,50 €/m².

2. U slučaju da zakupnik trgovačko društvo Dunatov d.o.o., Opatija, vrati Gradu Rijeci u posjed poslovni prostor na adresi Korzo 8/A, slobodan od osoba i stvari, Grad Rijeka će uz suglasnost nadležnog tijela za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, predmetni poslovni prostor oglasiti na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, za djelatnosti trgovine na malo, koja uključuje djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.78) – asortiman: trgovina na malo optičkim pomagalima i sunčanim naočalama, čime se zakupniku omogućuje da poslovni prostor izlicitira u postupku javnog natječaja za navedenu djelatnost sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) te opći aktima Grada Rijeke koji reguliraju zakupni odnos.



GRADONAČELNIK

[Handwritten signature]
mr. sc. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Dunatov d.o.o. Opatija
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Vladimira Benca, Lorette Sošić, Petra Đurića
3. Odjel gradske uprave za financije, 2X
4. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/16-02/37

URBROJ: 2170/01-17-40-16-1

Rijeka, 28.04.2016.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka povodom zahtjeva trgovačkog društva DUNATOV
d.o.o za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci, Korzo 8/A**

MATERIJAL IZRADILI:
Petar Đurić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Loretta Sošić

Pročelnik:

Vladimir Benac



Obrazloženje:

Trgovačko društvo DUNATOV d.o.o iz Opatije, Nikole Tesle 10, zastupano po odvjetniku Nikoli Boškoviću – Slivonji iz Zagreba, Kneza Borne 18/II, dostavilo je dana 18. veljače 2016. godine, zahtjev za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci, na adresi Korzo 8/A – ukupne korisne površine 82 m², kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu poslovnog prostora broj 8170/02-03 od 03. listopada 2013. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), predmet kojega je obavljanje djelatnosti specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & BOCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER (šifra djelatnosti prema NKD-u: 47.59), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 35,00 €/m² (bez uključenog PDV-a) i rokom zakupa od 10 godina. U svom zahtjevu zakupnik traži promjenu djelatnosti u predmetnom prostoru na način da se umjesto navedene ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru obavlja nova djelatnost: trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.78), asortiman: trgovina optičkim pomagalima i sunčanim naočalama. Svoj zahtjev zakupnik obrazlaže činjenicom da već duži vremenski period od preko godinu dana trpi značajan pad prometa od prodaje asortimana pribora i posuđa za jelo tako da mu je tražena promjena djelatnosti jedini način da održi rentabilnim poslovanje te sačuva sva radna mjesta i realnu mogućnost daljnjeg izvršavanja svojih preuzetih obveza iz Ugovora o zakupu.

Navedeni poslovni prostor je u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske, svakog u 1/2 dijela, te je sukladno članku 24. citiranog Ugovora o zakupu Grad Rijeka na ime suvlasništva dužan prenijeti 1/2 uplaćene zakupnine nadležnoj pravnoj osobi za upravljanje i raspolaganje fondom poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.

Valja napomenuti da se trgovačko društvo DUNATOV d.o.o već ranije, tijekom 2014. i 2015. godine obraćao s više zahtjeva za promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru.

Dana 13. listopada 2014. godine, zakupnik se obratio zahtjevom da se 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, zakupniku nije odobrena promjena asortimana, budući nije uredno izvršavao preuzete ugovorne obveze, odnosno zbog činjenice da je prostor koristio protivno ugovorenoj djelatnosti. Temeljem utvrđenog zakupniku je upućena Opomena zbog korištenja prostora protivno ugovorenoj djelatnosti, osnovom koje je u ostavljenom roku navedeni propust naknadno otklonio te je u prostoru nastavio obavljati ugovorenu djelatnost.

Dana 12. prosinca 2014. godine, zakupnik se obratio zahtjevom za promjenu djelatnosti iz djelatnosti specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & ROCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER, u ugostiteljsku djelatnost. Zaključkom Gradonačelnika od 23. veljače 2015. godine, zahtjev je odbijen s obrazloženjem da 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.

Dana 19. veljače 2015. godine, zakupnik se putem punomoćnika odvjetnika Frane Dobrovića iz Rijeke, obratio zahtjevom da mu se odobri zamjena ugovorenih djelatnosti u zakupljenim poslovnim prostorima u ulici Korzo, na način da u poslovnom prostoru na adresi Korzo 8/A, umjesto specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo naprijed navedenih robnih brendova, obavlja djelatnost trgovine sunčanim naočalama i optičkim pomagalima, a da u poslovnom prostoru na adresi Korzo 40/A, kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8370/02-03 od 15. svibnja 2014. godine, umjesto trgovine sunčanim naočalama i optičkim pomagalima obavlja djelatnost specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo navedenih robnih brendova. Radi obrade predmeta, a osnovom činjenice da je Grad suvlasnik rečenog prostora s Republikom Hrvatskom, svaki u 1/2 dijela, od nadležnog tijela za upravljanje državnom imovinom zatraženo je pisano očitovanje za predloženu zamjenu djelatnosti, a na koji zahtjev Gradu nije odgovoreno.

Dana, 10. prosinca 2015. godine, zakupnik se putem punomoćnika odvjetnika Nikole Bošković-Slivonje, iz Zagreba, obratio Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom zahtjevom za izdavanje načelne suglasnosti za promjenu prodajnog asortimana u poslovnom prostoru na adresi Korzo 8/A, a na koju se rečeni Ured očitovao dana 15. siječnja 2016. godine, na način da prepušta Gradu Rijeci da utvrdi mogućnost za promjenu asortimana imajući u vidu odredbe javnog natječaja za zakup predmetnog prostora kojeg je raspisao Grad Rijeka.

Sukladno tome zakupnik je postavio uvodno navedeni zahtjev, a dopisom od 14. travnja 2016. godine, prihvatio je cijenu zakupnine od 48,00 €/m², budući je odredbom članka 24. stavka 1. alineje 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 19/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/14), propisano da je zakupnik radi promjene djelatnosti u poslovnom prostoru dužan prihvatiti povećanje visine zakupnine do 100% u odnosu na osnovnu zakupninu utvrđenu za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti, kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni. Budući se poslovni prostor nalazi u 0. zoni, za navedenu je djelatnost Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15 i 1/16) utvrđena početna zakupnina od 24,00 €/m², pa je shodno tome utvrđena nova cijena zakupnine od 48,00 €/m².

Istim dopisom zakupnik je naveo da više ne namjerava obavljati djelatnost specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & BOCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER, u niti jednom od zakupljenih prostora kojima upravlja i raspolaže Grad (Korzo 8/A i Korzo 40/A).

Navedeno nije u skladu s zahtjevom zakupnika iz veljače 2015. godine, a koji se odnosi na zamjenu djelatnosti u poslovnim prostorima koje ima u zakupu u ulici Korzo, uz napomenu da je upravo temeljem tog zahtjeva, zatraženo pisao očitovanje od Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, budući je Republika Hrvatska, kako je već spomenuto suvlasnica poslovnog prostora u 1/2 dijela.

Odbredbom članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora utvrđeno je da se promjena i/ili dopuna aktivnosti može 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.

Uvidom u poslovne knjige Grada utvrđeno je da zakupnik ispunjava preuzete ugovorne obveze te da je zahtjev formalno u suglasju s odredbom članka 25. Odluke o zakupu poslovnog prostora.

Pored naprijed navedenog, za istaknuti je da je trgovačko društvo DUNATOV d.o.o. izlicitiralo poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 40/A, površine 79 m² za djelatnost trgovine na malo optičkim pomagalicama i sunčanim naočalama i to na dva provedena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, na način da je najprije predmetni poslovni prostor izlicitiralo na javnom natječaju provedenom dana 18. ožujka 2008. godine, na kojem je društvo utvrđeno najpovoljnijim natjecateljem, budući je između više natjecatelja, ponudilo najviši iznos zakupnine po m² od 82,66 €/m² i sklopilo ugovor o zakupu broj 6882/02-03, za djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama – asortiman: trgovina optičkim pomagalicama i sunčanim naočalama, na rok od 10 godina.

Na zahtjev zakupnika Grad Rijeka je dana 22. travnja 2014. godine, ponovno objavio javni natječaj za navedeni prostor, kako bi omogućio zakupniku da izlicitira prostor po nižoj cijeni zakupa. No, zakupnik je na licitaciji koja je održana dana 15. svibnja 2014. godine, na kojoj je sudjelovalo više urednih natjecatelja, izlicitirao prostor za navedenu djelatnost uz cijenu mjesečne zakupnine od 80,00 €/m² i sklopio Ugovor o zakupu broj 8370/02-03. na rok od 10 godina.

Iz navedenog je razvidno da je za isti prostor i za istu djelatnost u razmaku od 6 godina izlicitirana slična cijena zakupnine, pa cijena zakupa od 80,00 €/m² predstavlja realnu tržišnu cijenu zakupa za djelatnost trgovine optičkim pomagalima i sunčanim naočalama.

Slijedom konačnog očitovanja zakupnika da niti u jednom zakupljenom prostoru ne želi obavljati djelatnost trgovine posuđem i priborom za jelo, slijedi da bi u ulici Korzo dobili još jednu prodavaonicu sunčanih naočala i optičkih pomagala, a nestala bi trgovina posuđem i priborom za jelo. Ovdje treba spomenuti da je kod oglašavanja poslovnog prostora u 2013. godini, za djelatnost specijalizirane trgovine brandiranog pribora i posuđa za jelo utvrđena 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 caffe-bara, zlatarnice, trgovine optike i optičkih pomagala, trgovine obuće, trgovine telekomunikacijskih uređaja i opreme te slično, a da nedostaje prodajno mjesto specijalizirano za navedene artikle, pa se time udovoljava potrebama nemalog broja kupaca. Osnovom navedenog Agencija za upravljanje državnom imovinom je prije raspisivanja javnog natječaja izdala Gradu suglasnost za utvrđivanje navedene djelatnosti.

Prihvatanjem zahtjeva zakupnika u poslovnom prostoru na adresi Korzo 8/A, obavljala bi se djelatnost trgovine sunčanim naočalama i optičkim pomagalima, uz mjesečnu zakupninu od 48,00 €/m², što za površinu prostora od 82 m² iznosi mjesečno 3.936,00 €, bez PDV-a, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, važećem na dan ispostavljanja računa zakupnine, od kojeg iznosa Grad može uprihoditi samo polovicu, s obzirom da je suvlasnik prostora u 1/2 dijela, a djelatnost specijalizirane trgovine brendiranog pribora i posuđa za jelo više ne bi egzistirala na području Korza, budući se zakupnik konačno izjasnio da više nema interesa za obavljanje navedene djelatnosti.

S druge strane zakupnik poslovni prostor na adresi Korzo 40/A, za djelatnost trgovine sunčanim naočalama i optičkim pomagalima izlicitirao po cijeni zakupnine od 80,00 €/m², a uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da je na području Korza tijekom 2015. godine, prosječna izlicitirana cijena zakupnine za navedenu djelatnost iznosila 60,50 €/m², što je znatno više u odnosu na iznos od 48,00 €/m² (cijena zakupnine za poslovni prostor Korzo 8/A, primjenom izračuna iz odredbe članka 24. stavak 1. alineja 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora).

Osnovom navedenog proizlazi da bi se izgubila trgovina brendiranog pribora i posuđa za jelo, a dobila još jedna trgovina sunčanim naočalama i optičkim pomagalima (pored četiri trgovine sunčanim naočalama i optičkim pomagalima na Korzu i jedne trgovine Trgu 128. brigade Hrvatske vojske, koja je od Korza udaljena cca. 10 m), bez provođenja postupka javnog natječaja. Naime, na javnom natječaju bi se sukladno dosadašnjoj praksi mogla postići i znatno veća cijena zakupnine od početno oglašene (24,00 €/m²).

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 6. sjednici održanoj dana 22. travnja 2016. godine, dalo prethodno mišljenje da se može udovoljiti zahtjevu zakupnika za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Korzo 8/A, korisne površine 82 m², na način da se u istom promijeni djelatnost iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & BOCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.59) u djelatnost trgovine na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.78), asortiman: trgovina optičkim pomagalima i sunčanim naočalama, jer zahtjev formalno udovoljava uvjete propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora te je zakupnik prihvatio cijenu zakupnine od 48,00 €/m², sukladno odredbi članka 24. stavka 1. alineje 3. citirane Odluke, odnosno povećanje visine zakupnine od 100% u odnosu na osnovnu zakupninu utvrđenu za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti. Budući se poslovni prostor nalazi u 0. zoni, za navedenu je djelatnost Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru određena početna zakupnina od 24,00 €/m², pa bi shodno tome nova cijena zakupnine iznosila 48,00 €/m².

Člankom 24. citirane Odluke, nastojalo se zaštititi interese Grada u situacijama kada bi promjenom djelatnosti u poslovnom prostoru zakupnik plaćao manju cijenu zakupnine od tržišne cijene. Međutim, u konkretnom slučaju povećanje cijene do 100% od početno utvrđene cijene zakupnine nije dovoljno da bi se zaštitili interesi Grada, budući da bi zakupnik za cijenu od 48,00 €/m², dobio u zakup poslovni prostor na atraktivnoj lokaciji koji bi koristio za djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama – asortiman: optička pomagala i sunčane naočale, bez provođenja postupka javnog natječaja.

Naime, procjenjuje se temeljem dosadašnje prakse, da bi se na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, postigla znatno veća cijena zakupnine od naprijed navedene, osnovom činjenice da je prosječna izlicitirana cijena zakupnine tijekom 2015. godine, za navedenu djelatnost iznosila 60,50 €/m². Pored toga, valja voditi računa i o očitovanju Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, iz kojeg proizlazi da navedeno tijelo prepušta Gradu Rijeci mogućnost za promjenu djelatnosti, imajući u vidu odredbe javnog natječaja za zakup predmetnog prostora, budući se kod utvrđivanja djelatnosti tom prigodom, Grad Rijeka, uz suglasnost tada nadležne Agencije za upravljanje državnom imovinom, rukovodio upravom time da u središtu grada ne postoji trgovina brendiranog pribora i posuđa za jelo, odnosno činjenicom da su u tom području smještene pretežito trgovine odjeće, ugostiteljski objekti vrste caffe-bara, zlatarnice, trgovine optike i optičkih pomagala te slično.

Zahtjev zakupnika za promjenom djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru nije protivan odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, ali kako je navedeno za isto Grad nema interesa. Ukoliko zakupnik više nije u mogućnosti u prostoru obavljati ugovorenu djelatnost, poslovni prostor može vratiti Gradu u posjed, slobodan od osoba i stvari, nakon čega bi prostor bio oglašen na javnom natječaju za djelatnost trgovine na malo, a koja bi uključila i djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.78) - asortiman: trgovina na malo optičkim pomagala i sunčanim naočalama.

Na taj način zakupnik bi bio u mogućnosti poslovni prostor izlicitirati za traženu djelatnost, ali u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. U tom bi slučaju Grad odnosno tijelo nadležno za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, raspolagalo prostorom sukladno načelu dobrog gospodara, te bi se sklapanje ugovora o zakupu predmetnog poslovnog prostora, omogućilo svim potencijalno zainteresiranim gospodarstvenicima da pod jednakim uvjetima u postupku javnog natječaja za zakup, sve sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15).

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Temeljem odredbe 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):

1. NE PRIHVATITI SE zahtjev zakupnika trgovačkog društva Dunatov d.o.o., Opatija, zastupanog po punomoćniku odvjetniku Nikoli Boškoviću – Slivonji iz Zagreba, Kneza Borne 18/II, za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 8/A, ukupne korisne površine 82 m² kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 8170/02-03 od 3. listopada 2013. godine, na način da se u tom prostoru promijeni ugovorena djelatnost iz specijalizirane trgovine na malo pribora i posuđa za jelo robnog brenda VILLEROY & BOCH, RAK, SCHOTT ZWIESEL, THUN, WMF I BAUCHER (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.59) u djelatnost trgovine na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti po NKD-u: 47.78), asortiman: trgovina optičkim pomagala i sunčanim naočalama, uz povećanje zakupnine sa 36 €/m² na 48 €/m², jer isto nije u interesu suvlasnika rečenog poslovnog prostora Grada Rijeke i Republike Hrvatske, osnovom činjenice da je prosječno izlicitirana cijena zakupnine u 2015. godini, za djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama –asortiman: optička pomagala i sunčane naočale, iznosila 60,50 €/m².

2. U slučaju da zakupnik trgovačko društvo Dunatov d.o.o., Opatija, vrati Gradu Rijeci u posjed poslovni prostor na adresi Korzo 8/A, slobodan od osoba i stvari, Grad Rijeka će uz suglasnost nadležnog tijela za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, predmetni poslovni prostor oglasiti na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, za djelatnosti trgovine na malo, koja uključuje djelatnost trgovine na malo u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.78) – asortiman: trgovina na malo optičkim pomagalima i sunčanim naočalama, čime se zakupniku omogućuje da poslovni prostor izlicitira u postupku javnog natječaja za navedenu djelatnost sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) te opći aktima Grada Rijeke koji reguliraju zakupni odnos.