



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

## GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/17-04/64-3

URBROJ: 2170/01-15-00-17-20

Rijeka, 24. 7. 2017.

Gradonačelnik je 24. srpnja 2017. godine donio sljedeći

### z a k l j u č a k

Suglasno članku 23. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine primorsko – goranske županije“ broj 19/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/14) i zapisnika sa 25. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 14. srpnja 2017. godine za poslovni prostor u Rijeci na adresi Milutina Barača 66/A, površine 190 m<sup>2</sup> (46 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora i 144 m<sup>2</sup> otvorenog prostora) u III zoni, ID: 110782 utvrđuje se:

- djelatnost koja se nalazi u području I, šifra: 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: caffè bar zatvorenog tipa - aktivnost: priprema i usluživanje pića i usluživanje toplih i hladnih sendviča, slastica i voća,

- početna cijena zakupnine u iznosu od 1,00 €/m<sup>2</sup>.



GRADONAČELNIK

mr. s.  Vojko OBERSNEL

#### Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šulina, Marine Superina, Petra Đurića
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X
3. 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: 372-01/17-02/75

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

Rijeka, 20.07.2017.god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**Predmet: Prijedlog zaključka o djelatnostima koje se obavljaju u  
poslovnom prostoru**

**-poslovni prostor u Rijeci, Milutina Barača 66/A**

MATERIJAL IZRADIO:

Petar Đurić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Marina Superina

Pročelnica:

Denis Šulina



## Obrazloženje

Grad Rijeka ima u suvlasništvu poslovni prostor u Rijeci na adresi Milutina Barača 66/A, površine 190 m<sup>2</sup> (zatvorenog dijela prostora 46 m<sup>2</sup> i otvorenog dijela prostora 144 m<sup>2</sup>) ID: 110782. Prostor se nalazi u III. zoni i slobodan je od osoba i stvari.

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 25. sastanku održanom dana 14. srpnja 2017. godine razmatralo utvrđivanje djelatnosti za predmetni prostor kao i uvjete koje budući zakupnik mora ispunjavati, a koji je namijenjen davanju u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora za obavljanje ugostiteljske djelatnosti vrste caffe bar – zatvorenog tipa. Kod predlaganja djelatnosti Povjerenstvo je vodilo računa o činjenicama i okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, kako je utvrđeno odredbom članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Primorsko – goranske županije“ broj 26/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 14/14 i 1/16).

Valja napomenuti da je sukladno citiranom Pravilniku za utvrđivanje zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke ovlašten Gradonačelnik. Isto tako jedinične početne cijene zakupnine po m<sup>2</sup> razvrstane su prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja i čine sastavni dio rečenog Pravilnika. Cjenikom je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni utvrđena početna cijena zakupnine od 4,00 €/m<sup>2</sup> za djelatnost pripreme i usluživanja pića – vrste: caffe bar. Kako je Povjerenstvo za poslovni prostor u predmetnom prostoru utvrdilo djelatnost pripreme i usluživanja pića i usluživanja toplih i hladnih sendviča, slastica i voća vrste caffe bar zatvorenog tipa čije bi usluge koristile osobe čije se poslovne prostorije nalaze u ex. prostorima Teri croteka, a budući da spomenutim cjenikom nije utvrđena početna cijena zakupnine za navedenu djelatnost, predlaže se dopuna cjenika na način da se za opisanu djelatnost utvrdi početna cijena zakupnine od 1,00 €/m<sup>2</sup>. Naime radi se o specifičnoj ugostiteljskoj djelatnosti zatvorenog tipa u sklopu zgrade u kojoj su smješteni poslovni prostori (Kazališne radionice, RRA Porin, Poslovni sustavi d.o.o., KD Energo d.o.o. i dr.), pa je predložena početna zakupnina primjerena predloženoj djelatnosti u navedenom objektu.

Predmetni prostor nalazi se u jugoistočnom dijelu ex. Upravne zgrade Torpedo/ Hotel Teri crotek, u prizemlju i ima svoj ulaz te kao takav čini zasebnu građevinsku cjelinu. U prostoru nalazi se prostor sanitarija koji se sastoji od predprostora sa umivaonikom i dvije prostorije od kojih je u jednoj smješten WC, a u drugoj tuš. Osim navedenog u prostoru je i jedna prostorija – spremište u kojem se nalaze priključci dovoda i odvoda vode. Prostor ima svoj razvodni ormar sa osiguračima.

Stjecanjem vlasništva nad prostorima Teri croteka te stavljanjem u funkciju radi obavljanja djelatnosti (Kazališne radionice, RRA Porin, Poslovni sustavi d.o.o., KD Energo d.o.o. i dr.) u istima boravi veći broj zaposlenika. Također, navedeni kompleks je smješten na kraju Ulice Milutina Barača i u blizini istog osim jedne trgovine hranom i caffe bara nema drugih prostora gdje bi zaposlenici mogli marendati ili kupiti marendu. Osnovom navedenog ukazala se potreba za prenamjenom dijela prostora ex. Upravne zgrade Torpedo/ Hotel Teri crotek u prostor ugostiteljske djelatnosti pripreme i usluživanja pića i usluživanja toplih i hladnih sendviča, slastica i voća vrste caffe bar zatvorenog tipa.

Za prenamjenu dijela prizemlja KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. i Čistoća d.o.o. kao suvlasnici su dali pisanu suglasnost.

Prostor je u srednjem stanju i u istom postoji potreba za nužnim radovima radi uređenja prostora i privođenja istog novoj namjeni (umjesto tuša postaviti WC te izvesti odvodnu instalaciju za isti, urediti postojeći WC, zamijeniti podne i zidne keramičke pločice i urediti elektroinstalacije u WC-ima, postaviti interno brojilo za struju i interni vodomjer, oličiti fasadnu stolariju). Procijenjena vrijednost navedenih nužnih radova po važećem OKS-u iznosi cca. 35.000,00 kn.

Radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti potrebno je izvesti radove dovoda i odvoda vode za potrebe šanka, izvedbe elektroinstalacija za potrebe šanka, ličenja prostora kao i dobave i postave kompletne opreme ugostiteljskog objekta. Radove radi uređenja prostora i privođenja istog niže predloženoj namjeni i ishođenja MTU u obvezi je izvesti budući zakupnik vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku. Procijenjena vrijednost navedenih radova iznosi 160.000,00 kn.

Poslovnom prostoru pripada otvoreni prostor – terasa površine 144 m<sup>2</sup> sve sukladno tlocrtu iste. Povjerenstvo predlaže da se za poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi Milutina Barača 66/A, površine 190 m<sup>2</sup> raspiše javni natječaj za davanje u zakup uz slijedeće uvjete:

Zakupnik poslovnog prostora se obvezuje:

- poslovni prostor koristiti za djelatnost pripreme i usluživanja pića i usluživanja toplih i hladnih sendviča, slastica i voća vrste caffe bar zatvorenog tipa,
- izvesti radove radi uređenja prostora i privođenja istog ugovorenoj djelatnosti te ishođenja MTU vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku,
- snositi režijske troškove (utroška električne energije, vode, grijanja, čistoće, komunalne naknade, naknada za uređenje voda)
- prilikom podnošenja prijave za javni natječaj dostaviti preslike:
  1. važećih sanitarnih iskaznica kojima se dokazuje da je nositelj iskaznice, odnosno stručno i kvalificirano osoblje za obavljanje usluživanja hrane i pića, obavila određene zdravstvene preglede u svrhu zaštite trećih osoba od zaraznih bolesti,
  2. dokaza da kvalificirano osoblje za obavljanje usluživanja hrane i pića ima položen tečaj zdravstvenog odgoja.
- obavljanje usluga posluživanja pića i toplih i hladnih sendviča, slastica i voća organizirati u radne dane u vremenu od 7.30 do 15.30 sati,
- dokazati da ima osiguran prostor za pripremu sendviča i slastica izvan objekta Milutina Barača 66/A,
- pripremu sendviča i slastica obavljati izvan prostora u kojima se obavlja predmetna usluga, a u poslovnom prostoru vršiti samo zagrijavanje sendviča i podjelu toplih i hladnih sendviča, slastica i voća,
- posluživati svježe pripremljene obroke u količinama prema ustaljenim normativima,
- obavljati poslove usluživanja pića te toplih i hladnih sendviča, slastica i voća u zatvorenom i otvorenom prostoru,
- za nesmetano obavljanje usluživanja pića te toplih i hladnih sendviča, slastica i voća osigurati potrebnu radnu snagu,
- dnevno osigurati minimalno 5 vrsta sendviča od čega barem dva po cijeni do 8,00 kn s uključenim PDV-om,
- dnevno osigurati minimalno 3 vrsta slastica,
- pridržavati se cjenika usluga kako slijedi:

| NAZIV ARTIKLA                       | JEDINICA MJERE                                  | UKUPNA CIJENA SA PDV-om |
|-------------------------------------|---|-------------------------|
| kava espresso                       | gr .7 kave,<br>gr. 7.šećera                     | <b>3,50</b>             |
| macchiato,<br>capuccino (mali)      | gr. 7 kave<br>gr. 7 šećera<br>lit. 0,03 mlijeka | <b>4,00</b>             |
| macchiato,<br>capuccino<br>(veliki) | gr. 7 kave<br>gr. 7 šećera<br>lit. 0,12 mlijeka | <b>4,50</b>             |
| machiato bez<br>kofeina             | gr. 7 kave<br>gr. 7 šećera<br>lit. 0,03 mlijeka | <b>6,50</b>             |

|                              |  |              |
|------------------------------|--|--------------|
| bijela kava                  | gr. 7 kave<br>gr. 7 šećera<br>lit. 0,15 mlijeka    | <b>6,50</b>  |
| nescaffe                     | gr. 0,18/kom<br>lit. 0,15 mlijeka                  | <b>8,00</b>  |
| kakao                        | gr. 7 kakaa<br>gr. 14 šećera<br>lit. 0,15 mlijeka  | <b>8,00</b>  |
| mlijeko                      | lit. 0,2   | <b>4,00</b>  |
| čaj                          | 1 vrećica čaja<br>gr. 21 šećera<br>1 kriška limuna | <b>4,00</b>  |
| med                          | gr. 20   | <b>1,00</b>  |
| voda<br>negazirana-<br>boca  | lit. 0,5   | <b>6,00</b>  |
| mineralna voda<br>(gazirana) | lit. 0,10  | <b>1,00</b>  |
| mineralna voda<br>(gazirana) | lit. 1   | <b>10,00</b> |
| prirodni sok-<br>boca        | lit. 0,2   | <b>8,00</b>  |
| gazirani sok-<br>boca        | lit. 0,25  | <b>8,00</b>  |

- u poslovnom prostoru započeti plaćati zakupninu sa danom stupanja u posjed prostora,
- poslovni prostor staviti u funkciju najkasnije do 31.10.2017. godine,
- zaključiti Ugovor o zakupu na rok do 31.12.2018. godine,
- uplatiti jamčevinu u iznosu od 6 mjesečnih zakupnina,
- otvoreni prostor – terasu urediti po slijedećim uvjetima:
- stolovi i stolice po uvjetima prostora
- zaštitu od sunca izvesti sa suncobranima (nije dozvoljena postava tendi)
- ogradu izvesti od vaza s cvijećem (nije dozvoljena postava fiksne ograde bilo koje vrste).

Zakupnik se obvezuje na ime osiguranja plaćanja zakupnine dostaviti slijedeće:

- bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne u visini šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost,
- zakonski zastupnik tvrtke ukoliko je zakupnik pravna osoba, obvezuje se dostaviti bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost te se kao jamac – platac, obvezuje platiti novčanu tražbinu iz ugovora o zakupu u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne u visini šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost,

- zakonski zastupnik nije dužan dostaviti sredstvo osiguranja plaćanja navedeno u prethodnoj alineji ako pravna osoba na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine koja proizlazi iz ugovora o zakupu dostavi bezuvjetnu bankarsku garanciju s klauzulom "plativo na prvi poziv" odnosno "bez prava prigovora" ili beskamatni novčani depozit u visini jednogodišnje ugovorene zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- zakupnik je dužan podmiriti i ugovornu kaznu u iznosu od šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost, koja će se naplatiti iz sredstva osiguranja plaćanja ako zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari koje su vlasništvo zakupnika u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi slijedeći:

### **ZAKLJUČAK**

Na temelju članka 23. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine primorsko – goranske županije“ broj 19/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 14/14) i zapisnika sa 25. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 14. srpnja 2017. godine:

**Za poslovni prostor u Rijeci na adresi Milutina Barača 66/A, površine 190 m<sup>2</sup> (46 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora i 144 m<sup>2</sup> otvorenog prostora) u III zoni, ID: 110782 utvrđuje se:**

- djelatnost koja se nalazi u području I, šifra: 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: caffe bar zatvorenog tipa - aktivnost: priprema i usluživanje pića i usluživanje toplih i hladnih sendviča, slastica i voća,
- početna cijena zakupnine u iznosu od 1,00 €/m<sup>2</sup>.