



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

Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne  
i javne namjene

KLASA: 372-01/19-02/10

URBROJ: 2170/01-17-40-19-1

Rijeka, 17.01.2019 god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o provedenim javnim  
natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2018. godini**

MATERIJAL IZRADILI:

Petar Đurić

Petra Fonović

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## **O b r a z l o ž e n j e**

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene upravlja sa 1677 poslovnih prostora.

Na dan 31.12.2018. godine u zakupu se nalazi 1357 poslovnih prostora odnosno 80,91% svih prostora, a slobodno je 320 poslovnih prostora odnosno 19,09% svih prostora. No međutim, od slobodnih poslovnih prostora, 91 poslovni prostor može se dodijeliti u zakup, dok se 229 poslovnih prostora, zbog imovinsko pravnog režima u kojem se prostori nalaze ili fizičkog stanja poslovnog prostora, ne može dodijeliti u zakup.

Naime, dio poslovnih prostora koji su trenutno slobodni nije moguće, bez znatnih novčanih ulaganja, dati u zakup zbog stanja u kojem se nalaze. Pojedini poslovni prostori u takvom stanju biti će predmet postupka prodaje. Isto tako kao predmet javnog natječaja za zakup poslovnih prostora ne mogu biti poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i fizičkih osoba, odnosno poslovni prostori koji su predmet sudskog ili upravnog postupka. Poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske mogu se putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora dati u zakup jedino ukoliko Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja poslovnog prostora na temelju odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

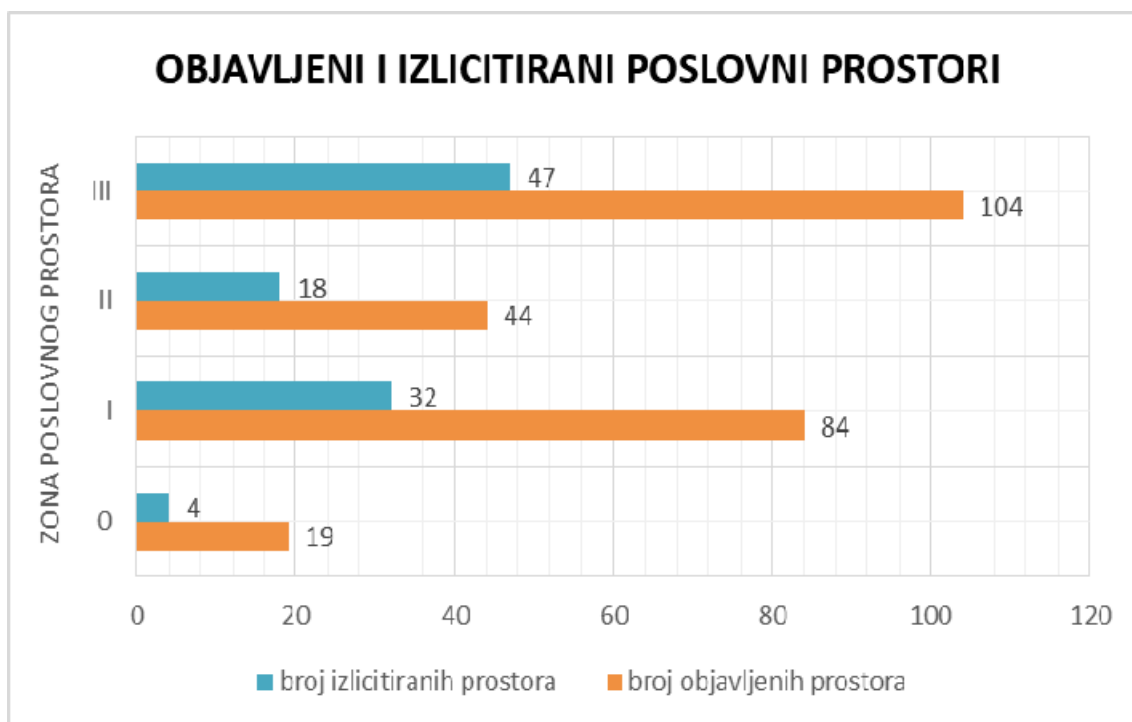
Prema podacima Ministarstva državne imovine, a koji podaci su dostupni u registru državne imovine na dan 11. siječnja 2019. godine na području Grada Rijeke, Republika Hrvatska ima u vlasništvu ili suvlasništvu 318 poslovnih prostora čiji je režim korištenja u nadležnosti navedenog Ministarstva.

Promatrajući poslovne prostore koji se trenutno nalaze u zakupu i slobodne prostore koji se mogu dodijeliti u zakup proizlazi da Grad Rijeka raspolaže sa 1448 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1357 poslovnih prostora odnosno 93,71%, a da je slobodan 91 poslovni prostor odnosno 6,29% prostora koji se mogu dodijeliti u zakup.

Poslovni prostori Grada Rijeke dodjeljuju se u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Tijekom 2018. godine objavljeno je devet javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora od čega je u sedam javnih natječaja objavljeno više od trideset poslovnih prostora. Ukupno je objavljen 251 poslovni prostor, odnosno u prosjeku 28 poslovnih prostora po natječaju. Bitno je napomenuti da su se pojedini poslovni prostori pojavljivali više puta u javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora. Za 148 poslovnih prostora zaprimljene su 232 prijave, od čega je izlicitiran 101 poslovni prostor za koje su sklopljeni ugovori o zakupu. Na Grafikonu 1. iskazan je broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama u kojima se poslovni prostori nalaze. Pojedine licitacije, bez obzira što je bilo prijava, nisu bile održane iz razloga što su natjecatelji priložili nepotpunu dokumentaciju uz prijavu na natječaj. Svim natjecateljima koji nisu mogli sudjelovati zbog učinjenih propusta, odnosno zbog činjenice što prijave nisu bile sastavljene sukladno uvjetima utvrđenih natječajem, vraćena je jamčevina.

Grafikon 1. Broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama (napomena: pojedini poslovni prostori su se pojavljivali više puta u objavljenim natječajima)

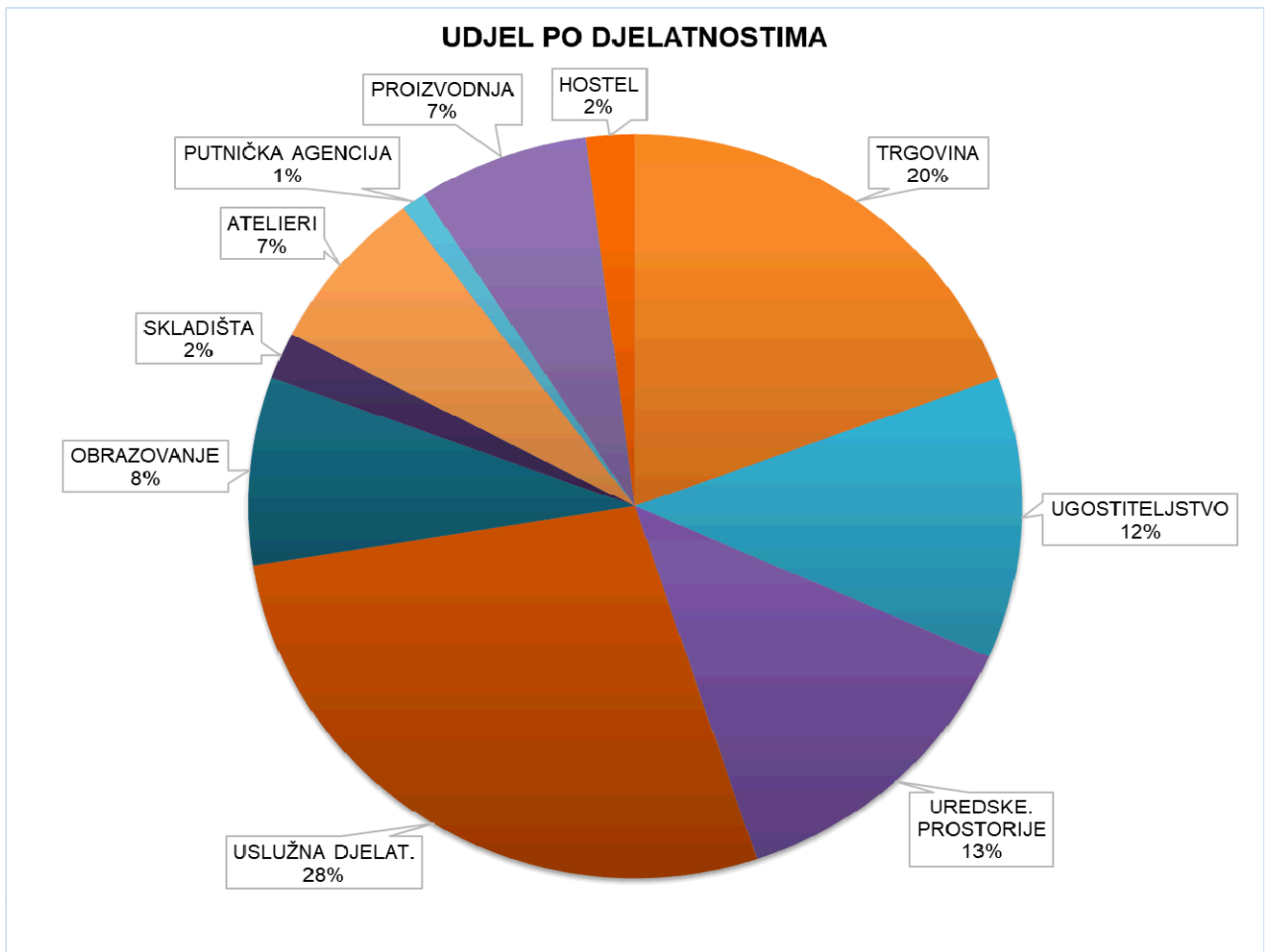


Poslovni prostori izlicitirani su za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- trgovina – 19 poslovnih prostora,
- ugostiteljska djelatnost – 12 poslovnih prostora,
- uredska djelatnost – 13 poslovnih prostora,
- uslužna djelatnost – 27 poslovnih prostora,
- obrazovna djelatnost – 8 poslovnih prostora,
- skladište – 2 poslovna prostora,
- atelier – 7 poslovnih prostora,
- putnička agencija – 1 poslovni prostor,
- proizvodna djelatnost – 7 poslovnih prostora,
- hostel – 2 poslovna prostora.

Navedeno je u postotcima slikovno prikazano na Grafikonu broj 1.

Grafikon 2. Djelatnosti za koje su izlicitirani poslovni prostori



ostale djelatnosti iskazan je znatno manji interes.

Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 8.704 m<sup>2</sup> s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 34.406,89 €, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2018. godini iznosi 3,95 €/m<sup>2</sup>.

Prosječne izlicitirane cijene zakupnine po pojedinim zonama i djelatnostima iskazane su u Tablici 1.

Tablica 1. Prosječne izlicitirane cijene zakupnine po pojedinim zonama i djelatnostima

GRUPA	DJELATNOST			ZONA			
	SUKLADNO NACIONALNOJ KLASIFIKACIJI DJELATNOSTI			0	I	II	III
	PODRUČJE	NAZIV PODRUČJA	DJELATNOST (ŠIFRA I NAZIV)	PROSJEČNO IZLICITIRANA ZAKUPNINA U EUR/m <sup>2</sup>			
II	G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA,	OSIM ZA DJELATNOST: 47.61 - TRGOVINA NA MALO U KNJIGAMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.63 - TRGOVINA NA MALO GLAZBENIM I VIDEO ZAPISIMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.78 - TRGOVINA NA MALO SUVENIRIMA, RUKOTVORINAMA I RELIGIJSKIM PROIZVODIMA, TRGOVINA NA MALO FILATELISTIČKIM PROIZVODIMA I NOVCEM 47.79 - TRGOVINA NA MALO RABLJENOM ROBOM U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA	24,00	13,07	13,87	4,37
	I	DJELATNOST PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE,	SAMO ZA: 56.30 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA		8,51	6,00	4,00
III	Q	DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE I SOCIJALNE SKRBI	SAMO ZA: 86 – DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE (osim za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini 86.21)			4,00	
IV	F	GRAĐEVINARSTVO	SVE DJELATNOSTI 41 - 43				1,00
	H	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	SVE DJELATNOSTI 49 - 53		208,50		
	I	DJELATNOST PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	OSIM ZA: 55.20 - ODMARALIŠTA I SLIČNI OBJEKTI ZA KRAĆI ODMOR - SAMO HOSTELI 56.29 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA STUDENTSKOJ KANTINI		5,72		0,90
	J	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	SAMO ZA: 58 - IZDAVAČKA DJELATNOST 59 - PROIZVODNJA FILMOVA, VIDEO FILMOVA I TELEVIZIJSKOG PROGRAMA, DJELATNOSTI SNIMANJA ZVUČNIH ZAPISA I IZDAVANJA GLAZBENIH ZAPISA 62 - RAČUNALNO PROGRAMIRANJE, SAVJETOVANJE I DJELATNOSTI POVEZANE S NJIMA, 63 - INFORMACIJSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI				1,00
	L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	SVE DJELATNOSTI 68			9,00	1,00
	M	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	SVE DJELATNOSTI 69 - 75			2,73	1,21
	N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI,	OSIM ZA: 78.20 - DJELATNOSTI AGENCIJA ZA PRIVREMENO ZAPOŠLJAVANJE UČENIKA I STUDENATA				1,43
	S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	OSIM ZA: 94 - DJELATNOSTI ČLANSKIH ORGANIZACIJA		7,56		1,79
VI	C	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA,	SVE DJELATNOSTI 10 - 33		6,00	3,00	0,70

	<b>G</b>	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA	SAMO ZA DJELATNOST: 47.61 - TRGOVINA NA MALO KNJIGAMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.63 - TRGOVINA NA MALO GLAZBENIM I VIDEO ZAPISIMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA 47.78 - TRGOVINA NA MALO SUVENIRIMA, RUKOTVORINAMA I RELIGIJSKIM PROIZVODIMA, TRGOVINA NA MALO FILATELISTIČKIM PROIZVODIMA I NOVCEM 47.79 - TRGOVINA NA MALO RABLJENOM ROBOM U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA		2,00		1,50
	<b>I</b>	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	SAMO ZA DJELATNOST: 55.20 - ODMARALIŠTA I SLIČNI OBJEKTI ZA KRAĆI ODMOR - SAMO HOSTELI 56.29 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH JELA, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA U STUDENTSKOJ MENZI ILI KANTINI		2,00		0,90
	<b>P</b>	OBRAZOVANJE	SVE DJELATNOSTI 85		1,69		1,00
	<b>R</b>	UMJETNOSTI, ZABAVA I REKREACIJA	SAMO ZA DJELATNOSTI: 90.01, 90.02, 90.04, 91, 93.11, 93.12, 93.13, 93.19, 93.2 osim za djelatnost sportskih klubova čiji je rad sufinanciran iz programa javnih potreba u sportu			1,00	
	<b>S</b>	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	SAMO ZA: 94 - DJELATNOST ČLANSKIH ORGANIZACIJA UKOLIKO OBAVLJAJU NEPROFITNU DJELATNOST	2,66	1,00	0,95	1,00
VII		SKLADIŠNI PROSTORI U KOJIMA SE NE OBAVLJA DJELATNOST (npr. trgovina na veliko i sl)			1,00		0,88
VIII	<b>R</b>	UMJETNOST ZABAVA I REKREACIJA	SAMO ZA DJELATNOST: 90.03 - UMJETNIČKO STVARALAŠTVO - ATELIERI ZA STVARALAČKI RAD UMJETNIKA		0,90	0,80	0,83

Iz Tablice 1. vidljivo je da su prosječno izlicitirane cijene zakupnine u €/m<sup>2</sup> za poslovne prostore u kojima se obavlja djelatnost trgovine, pripreme i usluživanja pića, zdravstvene djelatnosti te djelatnosti prijevoza i skladištenja veće od prosječno izlicitirane cijene zakupnine u 2018. godini.

Najveći porast izlicitirane zakupnine, odnosno veće od 100% u odnosu na početnu zakupninu zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u I. zoni na adresi Žabica 2, površine 6 m<sup>2</sup>, odnosno izlicitirana cijena iznosi 215,00 €/m<sup>2</sup> za djelatnost ostali kopneni prijevoz putnika. Navedeno, zajedno s ostalim najvišim izlicitiranim zakupninama u €/m<sup>2</sup> iskazano je Tablici 2.

Tablica 2. Najviša izlicitirana zakupnina u €/m<sup>2</sup> po pojedinim zonama i djelatnostima

GRUPA	DJELATNOST			ZONA			
	SUKLADNO NACIONALNOJ KLASIFIKACIJI DJELATNOSTI			0	I	II	III
	PODRUČJE	NAZIV PODRUČJA	DJELATNOST (ŠIFRA I NAZIV)	NAJVIŠA IZLICITIRANA ZAKUPNINA U EUR/m <sup>2</sup>			

II	G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA,	OSIM ZA DJELATNOST: 47.61 - TRGOVINA NA MALO U KNJIGAMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.63 - TRGOVINA NA MALO GLAZBENIM I VIDEO ZAPISIMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.78 - TRGOVINA NA MALO SUVENIRIMA, RUKOTVORINAMA I RELIGIJSKIM PROIZVODIMA, TRGOVINA NA MALO FILATELISTIČKIM PROIZVODIMA I NOVCEM 47.79 - TRGOVINA NA MALO RABLJENOM ROBOM U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA	24,00	34,00	14,50	7,00
	I	DJELATNOST PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE,	SAMO ZA: 56.30 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA		12,00	6,00	4,00
III	Q	DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE I SOCIJALNE SKRBI	SAMO ZA: 86 – DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE (osim za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini 86.21)			4,00	
IV	F	GRAĐEVINARSTVO	SVE DJELATNOSTI 41 - 43				1,00
	H	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	SVE DJELATNOSTI 49 - 53		215,00		
	I	DJELATNOST PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	OSIM ZA: 55.20 - ODMARALIŠTA I SLIČNI OBJEKTI ZA KRAĆI ODMOR - SAMO HOSTELI 56.29 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA STUDENTSKOJ KANTINI		5,72		0,90
	J	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	SAMO ZA: 58 - IZDAVAČKA DJELATNOST 59 - PROIZVODNJA FILMOVA, VIDEO FILMOVA I TELEVIZIJSKOG PROGRAMA, DJELATNOSTI SNIMANJA ZVUČNIH ZAPISA I IZDAVANJA GLAZBENIH ZAPISA 62 - RAČUNALNO PROGRAMIRANJE, SAVJETOVANJE I DJELATNOSTI POVEZANE S NJIMA, 63 - INFORMACIJSKE I USLUŽNE DJELATNOSTI				1,00
	L	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	SVE DJELATNOSTI 68			9,00	1,00
	M	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	SVE DJELATNOSTI 69 - 75			4,20	4,45
	N	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI,	OSIM ZA: 78.20 - DJELATNOSTI AGENCIJA ZA PRIVREMENO ZAPOSŁJAVANJE UČENIKA I STUDENATA				3,70
	S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	OSIM ZA: 94 - DJELATNOSTI ČLANSKIH ORGANIZACIJA		11,00		4,00
VI	C	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	SVE DJELATNOSTI 10 - 33		6,00	3,00	1,00
	G	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO; POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKALA	SAMO ZA DJELATNOST: 47.61 - TRGOVINA NA MALO U KNJIGAMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA, 47.63 - TRGOVINA NA MALO GLAZBENIM I VIDEO ZAPISIMA U SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA 47.78 - TRGOVINA NA MALO SUVENIRIMA, RUKOTVORINAMA I RELIGIJSKIM PROIZVODIMA, TRGOVINA NA MALO FILATELISTIČKIM PROIZVODIMA I NOVCEM 47.79 - TRGOVINA NA MALO RABLJENOM ROBOM U		2,00		1,50

			SPECIJALIZIRANIM PRODAVAONICAMA				
	I	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA HRANE	SAMO ZA DJELATNOST: 55.20 - ODMARALIŠTA I SLIČNI OBJEKTI ZA KRAĆI ODMOR - SAMO HOSTELI 56.29 - DJELATNOST PRIPREME I USLUŽIVANJA JEDNOSTAVNIH HLADNIH JELA, GOTOVIH TOPLIH JELA TE PRIPREME I USLUŽIVANJA PIĆA U STUDENTSKOJ MENZI ILI KANTINI		2,00		0,90
	P	OBRAZOVANJE	SVE DJELATNOSTI 85		2,00		1,00
	R	UMJETNOSTI, ZABAVA I REKREACIJA	SAMO ZA DJELATNOSTI: 90.01, 90.02, 90.04, 91, 93.11, 93.12, 93.13, 93.19, 93.2 osim za djelatnost sportskih klubova čiji je rad sufinanciran iz programa javnih potreba u sportu			1,00	
	S	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI	SAMO ZA: 94 - DJELATNOST ČLANSKIH ORGANIZACIJA UKOLIKO OBAVLJAJU NEPROFITNU DJELATNOST	3,00	1,00	0,95	1,00
VII		SKLADIŠNI PROSTORI U KOJIMA SE NE OBAVLJA DJELATNOST (npr. trgovina na veliko i sl)			1,00		0,88
VIII	R	UMJETNOST ZABAVA I REKREACIJA	SAMO ZA DJELATNOST: 90.03 - UMJETNIČKO STVARALAŠTVO - ATELIERI ZA STVARALAČKI RAD UMJETNIKA		1,00	0,80	1,00

Napominjemo da je na web stranici <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8> objavljen Registar objekata poslovne namjene Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke. Registar predstavlja elektronički popis prostora u tabličnom obliku s prikazom informacija o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke i to slobodnih i onih u zakupu. Zainteresirani mogu kroz Registar objekata poslovne namjene dobiti informacije o poslovnim prostorima – da li je pojedini poslovni prostor u zakupu ili slobodan. Isto tako, dostupan je prikaz poslovnog prostora na mapi kao i tlocrt poslovnog prostora.

Slijedom izloženog 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, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst):

**Prihvća se Informacija Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2018. godinu.**