



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/19-04/125-54

URBROJ: 2170/01-15-00-19-100

Rijeka, 21. 10. 2019.

Gradonačelnik je 21. listopada 2019. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i zapisnika sa 34. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 15. listopada 2019. godine utvrđuje se djelatnost za poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi u Rijeci, Ivana Zajca 8 - pov. 43 m<sup>2</sup>, kako slijedi:

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
K	Sve djelatnosti osim 64.11 – središnje bankarstvo

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa korisnikom poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ivana Zajca 8, pov. 43 m<sup>2</sup> (ID 200681) PRIVREDNOM BANKOM ZAGREB d.d. iz Zagreba, Radnička cesta 50 (OIB 02535697732) sklopi novi ugovor o zakupu bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, na rok do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najduže na 5 godina uz plaćanje mjesečne zakupnine od 28,00 €/m<sup>2</sup>,1 uvećano za pripadajući PDV sve sukladno članku 5. Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 8/18 i 13/19) budući su stečeni uvjeti da se korisniku za navedenu površinu ponudi sklapanje ugovora o zakupu.



**GRADONAČELNIK**

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

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović, Marine Superine
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



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

**Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima poslovne  
i javne namjene**

KLASA: 372-01/19-02/182

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

Rijeka, 18.10.2019 god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti koja se obavlja u  
poslovnom prostoru za koji je istekao ugovor o zakupu u ožujku 2018.  
godine i o sklapanju novog ugovora o zakupu**

- Zakupnik PRIVREDNA BANKA Zagreb d.d.
- Poslovni prostor na adresi Ivana Zajca 8

MATERIJAL IZRADILA:  
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:  
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## **O b r a z l o ž e n j e:**

Poslovni prostor na adresi Ivana Zajca 8, temeljem Ugovora o zakupu broj 7219/02-03 od 6. lipnja 2008. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 7219/A od 23. siječnja 2015. godine koristi zakupnik PRIVREDNA BANKA d.d. iz Zagreba, za obavljanje bankarske djelatnosti (šifra po NKD-u: 64.11) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 18,28 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa koji je istekao 13. ožujka 2018. godine.

Poslovni prostor nalazi se na dvije k.č. i dvije adrese Ivana Zajca 6 i Ivana Zajca 8. Dio poslovnog prostora na adresi Ivana Zajca 8, sagrađen na k.č. 774, upisan u zk.ul. 3155 k.o. Rijeka ukupne površine 186,60 m<sup>2</sup> (jedanaest prostorija) predan je Republici Hrvatskoj, Državnim nekretninama d.o.o. u siječnju 2019. godine.

Drugi dio prostora, na adresi Ivana Zajca 6 (u evidencijama Direkcije za upravljanje objektima poslovne i javne namjene vodi se na broju 8), koji je sagrađen na k.č. br. 731, upisan u zk.ul. 1035 k.o. Rijeka, ukupne površine 107,90 m<sup>2</sup> je temeljem Rješenja Ureda državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji, dat u vlasništvo Marijani Tanji Dworski, Adamu Nicholasu Dworskom i Marku Eugeneu Dworskom svakom u 1/15 dijela što ukupno čini 3/15 dijela, a odgovara površini od 22 m<sup>2</sup>.

Istim je rješenjem navedenog Ureda državne uprave, Republika Hrvatska utvrđena vlasnikom 6/15 dijela što odgovara površini od 43 m<sup>2</sup>.

Nadalje za preostalih 6/15 dijela što odgovara površini od 43 m<sup>2</sup>, u tijeku je upravni postupak određivanja naknade – povrata u vlasništvo koji se pri Uredu državne uprave u Primorsko-goranskoj županiji vodi pod klasom: UP/I-942-05/97-01/1029, a kojim dijelom do donošenja rješenja upravlja Grad Rijeka.

Kako je u tijeku postupak za utvrđivanje prava vlasništva za 2/5 (6/15) konfisciranog dijela poslovnog prostora, zakupniku se može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu na rok do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najduže na 5 godina.

U mjesecu ožujku 2018. godine zakupniku je dostavljena ponuda za sklapanje novog Ugovora o zakupu za obavljanje bankarske djelatnosti, uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 28,00 €/m<sup>2</sup>.

Zakupnik se na navedenu ponudu očitovao ističući da navedena cijena zakupnine nije tržišna niti realna te je tražio smanjenje cijene zakupnine zbog izrazito velike površine prostora a koja bi kako navodi sukladno Odluci o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/19 i 13/19) i Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke“ broj 26/13, 14/14, 2/15, 1/16 i 5/18) s umanjnjima iznosila 21,14 €/m<sup>2</sup>, što Grad nije prihvatio.

Grad se potom u svibnju 2019. godine obratio Državnim nekretninama d.o.o. zahtjevom za sklapanje tripartitnog ugovora o zakupu ističući da je za površinu prostora od 43 m<sup>2</sup> voljan sklopiti ugovor o zakupu po cijeni zakupnine od 21,13 €/m<sup>2</sup> (ponderirana cijena s obzirom na cjelokupnu površinu prostora) na način da se isti sklopi između Republike Hrvatske, Grada Rijeke i PBZ d.d. na rok do donošenja pravomoćnog rješenja o utvrđivanju prava vlasništva. Na navedeni bi način korisnik temeljem sklopljenog ugovora o zakupu zakupninu podmirivao Republici Hrvatskoj u odnosu na njen suvlasnički udio što odgovara površini od 43 m<sup>2</sup>, te Gradu Rijeci za istu površinu. Republika Hrvatska očitovala se je na način da nije u mogućnosti sklopiti tripartitni ugovor o zakupu, budući Republika Hrvatska ima svoje kriterije koji nisu isti kao kriteriji Grada Rijeke, te da slijedom navedenog moraju jednako postupati prema svim neposrednim posjednicima i prema svima imati jednake uvjete i kriterije za izračun visine zakupnine, što u slučaju tripartitnog ugovora ne bi bilo moguće. Slijedom navedenog Republika Hrvatska je PBZ d.d. dostavila ponudu za sklapanje ugovora o zakupu za površinu koja je u nespornom vlasništvu Republike Hrvatske, kao neposrednom posjedniku a koju je isti i prihvatio.

Grad Rijeka će slijedom navedenog pristupiti sklapanju ugovora o zakupu za svoj suvlasnički udio od 43 m2 po cijeni od 28 €/m2, o čemu je PBZ d.d. obaviještena u srpnju 2019. godine..

Odredbom članka 4. citiranog Pravilnika utvrđeno je da se zakupnina za prostor površine:

- do 100 m2 obračunava u punom iznosu,
- jednake ili veće od 100 m2 a manje od 200 m2 zakupnina za prvih 100 m2 obračunava se u punom iznosu, a za razliku korisne površine zakupnina se umanjuje za 25 %,
- jednake ili veće od 200 m2, zakupnina se za prvih 100 m2 obračunava u punom iznosu, za drugih 100 m2 zakupnina se umanjuje za 25 % a za razliku korisne površine iznad 200 m2 zakupnina se umanjuje za 50%.

Slijedom navedenog budući Grad raspolaže površinom od 43 m2 u konkretnom se slučaju ne primjenjuje ponderirana cijena zakupnine kako je to bilo navedeno u dopisu od 10. svibnja 2019. godine.

Cjelokupni predmet dostavljen je potom Povjerenstvu za poslovni prostor, kako bi isti utvrdili djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru i cijenu koja se za isti utvrđuje.

Iz dostavljenog zapisnika Povjerenstva od 15. listopada 2019. godine, razvidno je da je isto razmatralo utvrđivanje prijedloga djelatnosti za predmetni poslovni prostor te utvrdilo da se radi o opravdanom zahtjevu da se utvrdi bankarska djelatnost za površinu prostora od 43 m2.

Obzirom na položaj i uređenost prostora kao i činjenicu da se u prostoru dugi niz godina obavlja bankarska djelatnost, a u cilju održavanja iste na predmetnoj lokaciji u Rijeci, Povjerenstvo je predložilo da se za predmetni prostor sklopi ugovor o zakupu sa **Privrednom bankom Zagreb d.d. iz Zagreba**, bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, na rok do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva a najduže na 5 godina, uz plaćanje mjesečne zakupnine od 28,00 €/m2 uvećano za pripadajući PDV.

Osnovom navedenog Povjerenstvo predlaže da se za poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci na adresi **Ivana Zajca 8 - pov. 43 m2**, utvrdi slijedeća djelatnost:

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
K	Sve djelatnosti osim 64.11 – središnje bankarstvo

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi slijedeći:

## ZAKLJUČAK

Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeka“ broj 8/18 i zapisnika sa 34. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 15. listopada 2019. godine:

1.Utvrđuje se djelatnost za poslovni prostor u prizemlju zgrade na adresi u Rijeci, **Ivana Zajca 8 - pov. 43 m2**, kako slijedi:

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
K	Sve djelatnosti osim 64.11 – središnje bankarstvo

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa korisnikom poslovnog prostora u Rijeci, na adresi Ivana Zajca 8, pov. 43 m<sup>2</sup> (ID 200681) PRIVREDNOM BANKOM ZAGREB d.d. iz Zagreba, Radnička cesta 50 (OIB 02535697732) sklopi novi ugovor o zakupu bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, na rok do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najduže na 5 godina uz plaćanje mjesečne zakupnine od 28,00 €/m<sup>2</sup>,1 uvećano za pripadajući PDV sve sukladno članku 5. Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 8/18 i 13/19) budući su stečeni uvjeti da se korisniku za navedenu površinu ponudi sklapanje ugovora o zakupu.