



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/20-04/68-63

URBROJ: 2170/01-15-00-20-10

Rijeka, 23. 6. 2020.

Gradonačelnik je 23. lipnja 2020. godine donio sljedeći

zaključak

Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 20. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 09. lipnja 2020. godine:

UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR O ZAKUPU ISTIČE U 2020. GODINI, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE NOVOG UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200885 – Kružna 3, površine 53 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: UDRUGA INVALIDA RADA iz Rijeke, Kružna 3

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 88.99 – Ostale djelatnosti socijalne skrbi bez smještaja, d.n.
S	SAMO ZA: 96.02 – Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje i/ili 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela i/ili 96.09 – Ostale osobne uslužne djelatnosti, d.n – aktivnost: djelatnosti studija za izradu tetovaža i „piercinga“



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,

Marine Superine, Irine Gregov i Ane Mesić

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: 372-01/20-02/78

URBROJ: 2170/01-17-40-20-1

Rijeka, 19.06.2020 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđenju djelatnosti za poslovni prostor kojem ističe ugovor o zakupu u 2020. godini, a kojem zakupniku se ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILE:

Marina Superina

Irina Gregov

Ana Mesić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e:

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. god. i objavljen u "Narodnim novinama" broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. god. što je objavljeno u "Narodnim novinama" broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22.12.2018. god. objavljene su u "Narodnim novinama" broj 112/18 utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18), između ostalog, odnose se između ostalog i na:

- pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesecne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano. Ekonomski je opravdano ako je mjesecni iznos zakupa veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja temeljem ugovora o zakupu.

Obzirom da su jedinice lokalne (regionalne) samouprave bile u obvezi uskladiti svoje opće akte s navedenim Zakonom, dana 30. svibnja 2019. godine, Gradsko vijeće Grada Rijeke je donijelo Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ 13/19) te time istu uskladilo sa navedenim Zakonom.

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 20. sastanku održanom dana 09. lipnja 2020. godine, razmatralo i predložilo djelatnost za poslovni prostor koji nije sloboden od osoba i stvari, a čijem se dosadašnjem zakupniku ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu, bez provođenja javnog natječaja sukladno gore navedenoj ekonomskoj opravdanosti, predviđenoj čl. 6 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18, u dalnjem tekstu: Zakon), a kojima je ugovorena cijena zakupnine iz ugovora manja ili jednaka cijeni zakupnine utvrđenoj Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine PGŽ“ broj: 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj: 2/15, 1/16 i 5/18, u dalnjem tekstu: Pravilnik). Za takav poslovni prostor mora se objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora te valja napomenuti da dosadašnji zakupnik / korisnik ne ostvaruje pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

I. Ugovor koji je istekao 10. siječnja 2020. god. a za koji ne postoji ekomska opravdanost obnove je:

1. Poslovni prostor Kružna 3, površine 53 m².

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8587/02-03 od 25. ožujka 2015. godine koristi UDRUGA INVALIDA RADA iz Rijeke, za obavljanje djelatnosti socijalne skrbi bez smještaja (šifra po NKD-u: 88.99) uz ugovorenu mjesecnu zakupninu od 1,30 €/m² i rokom zakupa do 10. siječnja 2020. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine manja od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine PGŽ 26/13 i Službene novine Grada Rijeke 2/15, 1/16 i 5/18) zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), ne može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Nova cijena zakupnine za navedenu djelatnost utvrđena Pravilnikom, iznosi 2,00 €/m².

Nužno je napomenuti da se u ovim slučajevima radi o punom poslovnom prostoru u kojem djeluje gospodarski subjekti koji ostvaraje prihod na tržištu odnosno aktivno sudjeluje u gospodarskom životu privatnih subjekata i istovremeno osigurava kontinuiran i stabilan prihod za Proračun Grada Rijeke. Kada bi isti morao predati poslovni prostor prazan od osoba i stvari, isto bi za posljedicu imalo negativan financijski utjecaj na Proračun Grada Rijeke, ali i na ekonomiju gospodarskog subjekta. Nerealno je očekivati da zakupnici kao poslodavci mogu „izdržati“ trošak davanja od plaća, do doprinosa i tražbina prema Republici Hrvatskoj za vrijeme kada ne mogu obavljati djelatnost. Uvjet obnove ugovora koji zakonodavac definira kroz termin ekonomske opravdanosti (ugovorena cijena mora biti veća od početne za obavljanje ugovorene djelatnosti u određenoj zoni) u praksi se pokazuje, najblaže rečeno nesvrshodnim.

Nužno je napomenuti da su stručne službe Grada u odnosu na navedeno zatražile tumačenje i od predlagatelja Zakona – nadležnog Ministarstva državne imovine, aktivno sudjelovale u panelu pred Udrugom gradova s isticanjem pitanja zakonitosti propisivanja ekonomske opravdanosti od strane zakonodavca i konačno proslijedile inicijativu za vjerodostojno tumačenje Hrvatskom saboru. Opravdanost traženja vjerodostojnog tumačenja temelji se na odredbama Ustava Republike Hrvatske („Narodne novine“ 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10, 05/14) kojima je nedvojbeno utvrđeno pravo jedinice lokalne samouprave da na temelju decentraliziranih funkcija:

- obavlja poslove iz lokalnog djelokruga kojima ostvaruje potrebe građana;
- obavlja poslove koji se odnose na gospodarski razvoj;

i to sve s ciljem postizanja rezultata učinkovitosti i ekonomičnosti svojstvenih pojedinom području.

Jasno je da je prihod zakupnine prihod jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pa tako i utvrđivanje ekonomske opravdanosti visine zakupnine mora biti unutar ovlasti pojedine jedinice. Zakup poslovnog prostora je bitna, svakodnevna i značajna stvar jedinica lokane samouprave. Naime, koliko je bitno kao izvor prihoda, toliko je bitno i kao osiguranje dugoročne djelatnosti poduzetnika za koje jedinica lokalne samouprave ima interes da pružaju usluge na određenim područjima.

Naime, svaka jedinica lokalne samouprave ima potrebe svojim građanima pružiti sve potrebite usluge nužne za život građana. Cilj korištenja i upravljanja poslovnim prostorima od strane jedinice lokalne samouprave nije maksimalizacija zakupnine već ostvarenje potreba građana jedinica lokalne samouprave. Jednostavnije rečeno, postoje potrebe za postolariма, ključarima i brojnim drugim djelatnostima koje nisu toliko profitabilne da se mogu mjeriti sa sportskim kladionicama ili ugostiteljskim objektima, ali bez kojih je život građana vrlo težak.

Stoga je bilo potrebno omogućiti kontinuitet obavljanja djelatnosti koji s novim uvjetom ekonomske opravdanosti u potpunosti učinjen nebitnim.

Imajući na umu sve navedeno i činjenicu da praksa Grada Rijeke pokazuje je da je protek vremena od pripreme za objavu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora do sklapanja ugovora o zakupu, u pravilu period od oko 60 dana, stručne službe Grada Rijeke sukladno članku 13. Odluke, mišljenja su da se svim urednim zakupnicima/korisnicima naprijed navedenih poslovnih prostora za koje se ne mogu obnoviti ugovori o zakupu, omogući da kontinuirano obavljaju ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Navedeni zakupnici/korisnici su u obvezi dostaviti potpisu i solemniziranu izjavu kojom daju suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima u postupku javnog natječaja te da pristaju snositi sve troškove oslobođanja poslovnog prostora od stvari, kao i plaćati naknadu u visini ugovorene zakupnine za korištenje poslovnog prostora za svo vrijeme trajanja javnog natječaja, odnosno do ispražnjenja poslovnog prostora ili sklapanja ugovora o zakupu s Gradom. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenih poslovnih

prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

Osnovom naprijed navedenog Povjerenstvo za poslovni prostor je sa 20. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 09. lipnja 2020. godine, sačinilo Zapisnik, kojim se sukladno odredbi članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora i odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, Gradonačelniku predlaže djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup putem javnog natječaja.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 20. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 09. lipnja 2020. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR O ZAKUPU ISTIČE U 2020. GODINI, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE NOVOG UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200885 – Kružna 3, površine 53 m², I. zona

Prostor nije sloboden od osoba i stvari

Zakupnik: UDRUGA INVALIDA RADA iz Rijeke, Kružna 3

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 88.99 – Ostale djelatnosti socijalne skrbi bez smještaja, d.n.
S	SAMO ZA: 96.02 – Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje i/ili 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela i/ili 96.09 – Ostale osobne uslužne djelatnosti, d.n – aktivnost: djelatnosti studija za izradu tetovaža i „piercinga“