



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

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/20-04/104-69  
URBROJ: 2170/01-15-00-20-37  
Rijeka, 3. 11. 2020.

Gradonačelnik je 3. studenog 2020. 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 Rijeka" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 39. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 26. listopada 2020. godine utvrđuju se kako slijedi:

A) DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR ZA KOJI JE UGOVOR O ZAKUPU ISTEKAO U RUJNU 2020. GODINE, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE NOVOG UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 208694 – Sokol kula 5/A, površine 14 m<sup>2</sup>, 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: PEJAZIĆ STIPO iz Marinića, Straža 15/A

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 95.23 – Popravak obuće i proizvoda od kože

2. U odnosu na poslovni prostor iz prethodne točke ovog zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenog poslovnog prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

**GRADONAČELNIK**



mr. s. **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: 372-01/20-02/133

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

Rijeka, 27.10.2020 god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđenju djelatnosti za poslovni prostor  
kojemu je ugovor o zakupu istekao u rujnu 2020. godine, a za koji  
se zakupniku ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez  
provođenja javnog natječaja**

MATERIJAL IZRADILA:  
Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:  
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## Obrazloženje:

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 39. sastanku održanom dana 26. listopada 2020. godine razmatralo utvrđivanje prijedloga djelatnosti za poslovni prostor namijenjen davanju u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Kod predlaganja djelatnosti u navedenom poslovnom prostoru Povjerenstvo je sukladno članku 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19, u daljnjem tekstu: Odluka o zakupu) i 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 2/15, 1/16 i 5/18, u daljnjem tekstu: Pravilnik), utvrdilo činjenice i procijenilo okolnosti bitne za obavljanje djelatnosti u navedenom poslovnom prostoru, vodeći računa o vlasništvu poslovnog prostora, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određene djelatnosti, iskazanom interesu gospodarskih subjekata kao potencijalnih zakupnika, djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini poslovnog prostora, potrebama građana za određenim djelatnostima u pojedinom dijelu grada, općem stanju poslovnog prostora te radovima koje je nužno izvesti, a koji sukladno zakonu kojim se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava predstavljaju obavezu vlasnika poslovnog prostora, te drugim činjenicama i okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Ugovor koji je istekao u rujnu 2020. godine a za koji ne postoji ekonomska opravdanost obnove je:

### **1. Poslovni prostor – Sokol kula 5/A, površine 14 m<sup>2</sup>,**

---

Poslovni prostor nalazi se na adresi Sokol kula 5/A, ima površinu od 14 m<sup>2</sup> te se nalazi u 0. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8690/02-03 od 03. rujna 2015. godine koristi PEJAZIĆ STIPO iz Marinića, za obavljanje djelatnosti popravka obuće i proizvoda od kože (šifra po NKD-u: 95.23) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 17. rujna 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 naprijed navedenu djelatnost utvrđena Pravilnikom, iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Nužno je napomenuti da se u ovom slučaju radi o punom poslovnom prostoru u kojem djeluje gospodarski subjekt koji ostvaruje 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.

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 urednom zakupniku/korisniku naprijed navedenog poslovnog prostora za koji se ne može obnoviti ugovor o zakupu, omogućiti da kontinuirano obavlja ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog poslovnog prostora.

Navedeni zakupnik/korisnik je u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja 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 navedenog poslovnog prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

Osnovom naprijed navedenog Povjerenstvo za poslovni prostor je sa 39. sastanka od 26. listopada 2020. godine za poslovni prostor sačinilo Zapisnik, kojim se sukladno odredbi članka 30. st. 4. Odluke o zakupu poslovnog prostora i odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, Gradonačelniku predlažu djelatnosti koje će se obavljati u poslovnim prostorima koji se daju u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od navedene odredbe Odluke o zakupu („Službene novine Grada Rijeke“ 8/18 i 13/19), odredbom čl. 30. st. 5., propisano je da Gradonačelnik može utvrditi samo jednu djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru, a koji se daje na javni natječaj.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

## ZAKLJUČAK

Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 39. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 26. listopada 2020. godine:

### **A)UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM JE UGOVOR O ZAKUPU ISTEKAO U RUJNU 2020. GODINE, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE NOVOG UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

#### **1. Poslovni prostor: 208694 – Sokol kula 5/A, površine 14 m2, 0. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: PEJAZIĆ STIPO iz Marinića, Straža 15/A**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 95.23 – Popravak obuće i proizvoda od kože

**B)** U odnosu na poslovni prostor iz prethodne točke ovoga Zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen

najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenog poslovnog prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.