



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/21-04/2-73

URBROJ: 2170/01-15-00-21-9

Rijeka, 11. 1. 2021.

Gradonačelnik je 11. siječnja 2021. godine donio sljedeći

### **z a k l j u č a k**

Prihvaća se Informacija Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2020. godinu.



**GRADONAČELNIK**

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

**Dostaviti:**

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



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

Odjel gradske uprave za gospodarenje  
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne  
i javne namjene

KLASA: 372-01/21-02/2

URBROJ: 2170/01-17-40-21-1

Rijeka, 05.01.2021 god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o provedenim javnim  
natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2020. godini**

MATERIJAL IZRADILA:  
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 s 1612 poslovnih prostora.

Na dan 31.12.2020. godine u zakupu se nalazi 1323 poslovnih prostora odnosno 82,07% svih poslovnih prostora dok je slobodno 289 poslovnih prostora odnosno 17,93% svih poslovnih prostora. No međutim, od 289 slobodnih poslovnih prostora, 69 poslovnih prostora može se dodijeliti u zakup, dok se 220 poslovnih prostora, zbog imovinsko pravnog režima u kojem se poslovni prostori nalaze ili fizičkog stanja poslovnog prostora, ne mogu 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.

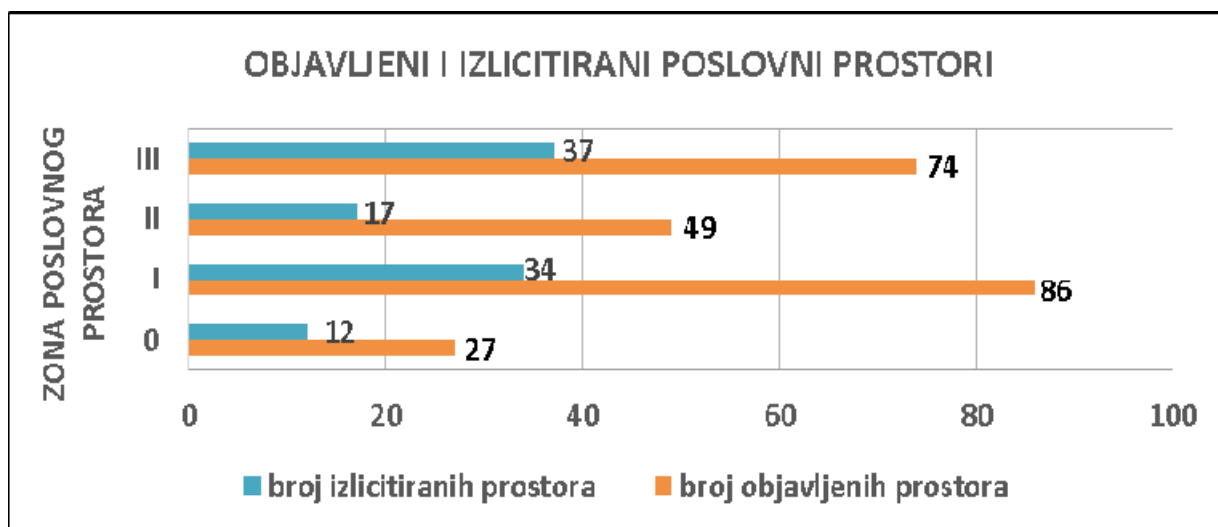
Prema podacima Ministarstva državne imovine, a koji podaci su dostupni u registru državne imovine na dan 31. prosinca 2020. godine na području Grada Rijeke, Republika Hrvatska ima u vlasništvu ili suvlasništvu 324 poslovnih prostora čiji je režim korištenja u nadležnosti navedenog Ministarstva.

Promatrajući poslovne prostore koji se trenutno nalaze u zakupu i slobodne poslovne prostore koji se mogu dodijeliti u zakup proizlazi da Grad Rijeka raspolaže s 1392 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1323 poslovnih prostora odnosno 95,04%, a da je slobodno 69 poslovnih prostora odnosno 4,96% poslovnih 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 2020. godine objavljeno je osam javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora od kojih je natječaj objavljen dana 4. ožujka 2020. godine poništen s obzirom na donesene mjere Stožera civilne zaštite Primorsko-goranske županije i Stožera civilne zaštite Republike Hrvatske, a radi dodatne prevencije širenja virusa COVID-19 na području Grada Rijeke. U dva javna natječaja objavljeno je po 45 poslovnih prostora, u ostala dva natječaja objavljeno je po 40 poslovnih prostora, dok je u jednom javnom natječaju objavljeno po 35 poslovnih prostora, 30 poslovnih prostora i 1 poslovni prostor, odnosno u prosjeku je po natječaju objavljeno 34 poslovnih prostora. Za 136 poslovnih prostora zaprimljeno je 225 prijava, od čega je izlicitirano 100 poslovnih prostora, dok su za 99 poslovnih prostora sklopljeni ugovori o zakupu, budući je jedan natjecatelj odustao od sklapanja ugovora 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 pojavljivali su se više puta u objavljenim natječajima)

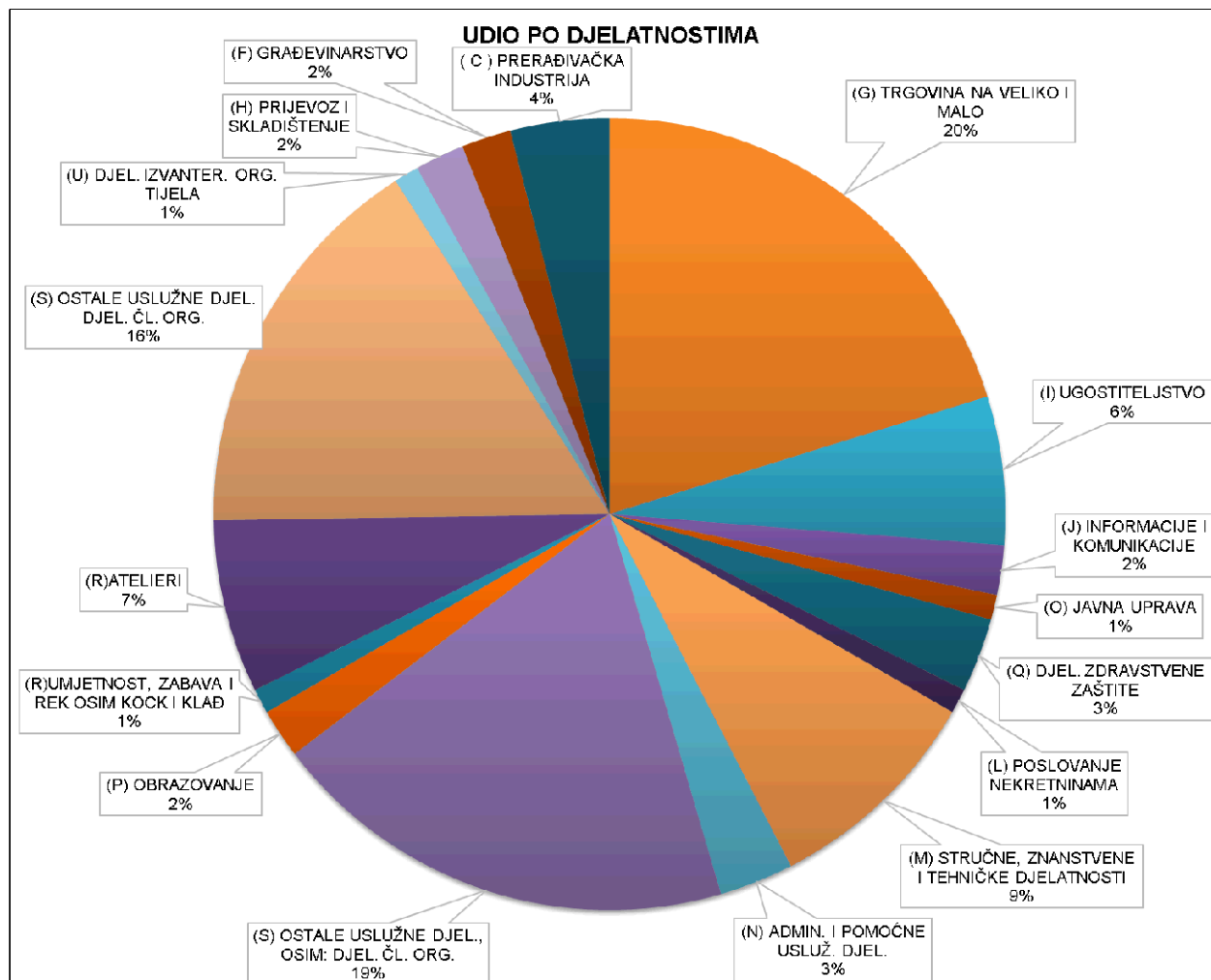


Ugovori o zakupu za poslovne prostore sklopljeni su za obavljanje sljedećih djelatnosti:

- trgovina – 20 poslovnih prostora,
- uslužne djelatnosti – 19 poslovnih prostora,
- članskih organizacija – 16 poslovnih prostora,
- stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti – 9 poslovnih prostora,
- atelieri – 7 poslovnih prostora,
- ugostiteljstvo – 6 poslovnih prostora,
- prerađivačka industrija – 4 poslovna prostora,
- zdravstvene zaštite – 3 poslovna prostora,
- administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti – 3 poslovna prostora,
- građevinarstvo – 2 poslovna prostora,
- prijevoz i skladištenje – 2 poslovna prostora,
- obrazovanje – 2 poslovna prostora,
- informacije i komunikacije – 2 poslovna prostora,
- javna uprava – 1 poslovni prostor,
- poslovanje nekretninama – 1 poslovni prostor,
- umjetnost, zabavu i rekreaciju (osim kockanja i klađenja) – 1 poslovni prostor,
- izvanteritorijalnih organizacijskih tijela – 1 poslovni prostor.

Navedeno je u postocima prikazano na Grafikonu broj 2.

Grafikon 2. Djelatnosti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu

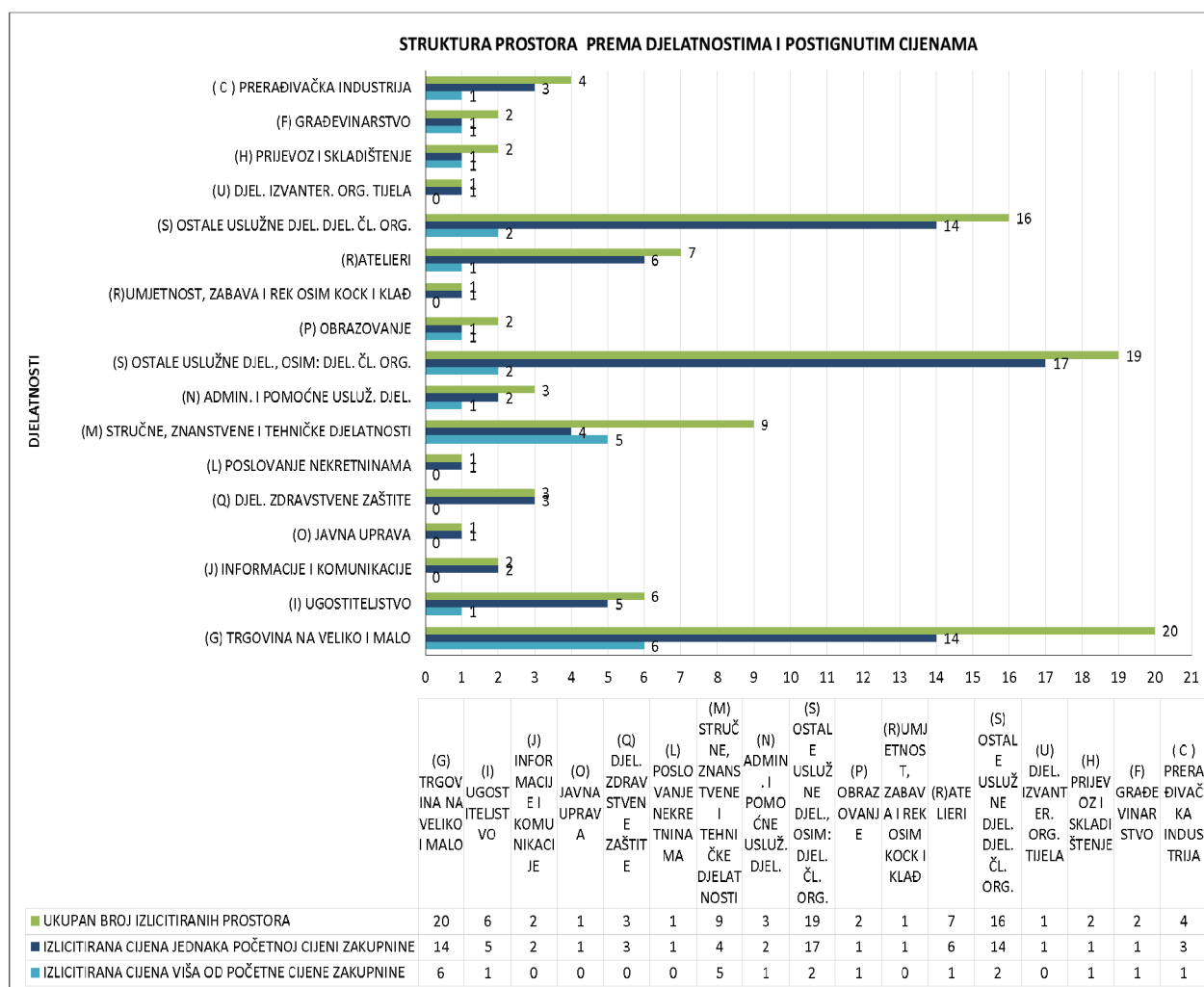


Iz Grafikona 2. proizlazi da je najviše prostora dodijeljeno u zakup za obavljanje djelatnosti trgovine (20%), uslužne djelatnosti (19%) i djelatnosti članskih organizacija (16%) to jest ukupno 55 poslovnih prostora, odnosno 55% svih poslovnih prostora koji su dodijeljeni u zakup. Za ostale djelatnosti iskazan je manji interes.

Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 10.571 m<sup>2</sup> s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 45.514,26 € bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2020. godini iznosi 4,31 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a.

Najviše poslovnih prostora izlicitirano je za djelatnost trgovine, odnosno njih 20, a od tog broja 6 poslovnih prostora data su u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Za uslužnu djelatnost izlicitirano je 19 poslovnih prostora, od tog broja 2 poslovna prostora data su u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Nadalje, kod stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti od 9 izlicitiranih poslovnih prostora, njih 5 izlicitirano je po cijeni višoj od početne cijene zakupnine što čini 55% svih izlicitiranih prostora za stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti. Navedeno je prikazano na Grafikonu 3.

Grafikon 3.: Struktura prostora prema djelatnostima i postignutoj cijeni



Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Fužinska 38/A, površine 64 m<sup>2</sup>, odnosno za djelatnost inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje - aktivnost: uredski prostor izlicitirana cijena iznosi 4,90 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine bila 1,00 €/ m<sup>2</sup> bez PDV-a.

U 2020. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine te za obavljanje uslužnih djelatnosti (frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo), odnosno obrtničkih zanimanja. Isto tako interes je iskazan i za djelatnosti članskih organizacija.

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.

Sljedom 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 2020. godinu.**