



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170/01-15-00-21-62

Rijeka, 25. 1. 2021.

Gradonačelnik je 25. siječnja 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 3, način da se umjesto trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.71) obavlja djelatnost trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11), uz uvjet da cijena zakupnine iznosi 36,00 €/m², a što predstavlja uvećanje ugovorene zakupnine za 50% te uz obvezu zakupnika da izvede radove radi privođenja predmetnog poslovnog prostora za obavljanje nove djelatnosti i da ishodi minimalne tehničke uvjete, vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o Ugovora o zakupu kojim će se regulirati ugovorni odnos u svezi promjene djelatnosti.

GRADONAČELNIK



mr. s. **Vojko OBERSNEL**



Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Irine Gregov
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: 372-01/21-02/14

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

Rijeka, 22.01.2021 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: AMEC RIJEKATESKIL d.o.o., Rijeka, Jadranski trg 4
- promjena djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Korzo 3

MATERIJAL IZRADILA:
Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

AMEC RIJEKATEKSTIL d.o.o. iz Rijeke, Jadranski trg, OIB. 67641553147, MB:3320332 zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 3, ukupne površine 43 m² koji se nalazi u 0 zoni. Zakupnik predmetni poslovni prostor koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 9167 od 04. travnja 2018. godine, za obavljanje djelatnosti trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.71), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,00 €/m² i rokom zakupa na određeno vrijeme od pet godina, zaključno do 19. listopada 2021. godine.

Zakupnik predmetnog poslovnog prostora se dana 23. prosinca 2020. godine obratio zahtjevom za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru u Rijeci, Korzo 3, na način da mu se ugovorena djelatnost trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.71) promjeni sa djelatnosti trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11)

Odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19),(u daljnjem tekstu: Odluke o zakupu poslovnog prostora) utvrđeno je da promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu dana prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada Rijeke prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine od 50% od početne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni, a ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine od 50% primjenjivati će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću početnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja, kada je poslovni prostor razvrstan u II. i III. zoni

U istom članku propisano je da je zakupnik dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Povjerenstvo za utvrđivanje djelatnosti je u svezi predmetnog zahtjeva zakupnika za promjenu djelatnosti dalo svoje mišljenje dana 05. siječnja 2021. godine na Zapisnik sa 2. sastanka. U svom mišljenju Povjerenstvo navodi da je za djelatnost trgovine u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11), za poslovne prostore koji su svrstani u 0 zoni, utvrđena početna cijena zakupnine u iznosu od 24,00 €/m² te da se primjenom odredbi gore navedenog članka za traženu promjenu djelatnosti, utvrđuje nova cijena zakupnine u iznos od 36,00 €/m², što predstavlja uvećanje ugovorene zakupnine za 50%.

Dana 05. siječnja 2021. godine izvršen je očevid na licu mjesta, a prilikom kojeg je utvrđeno da se predmetni poslovni prostor ne koristi, da su stakla oblijepljena papirom, a da je na ulaznim vratima prostora istaknuta obavijest da je predmetni poslovni prostor zatvoren radi preuređenja. Radi navedenog, zakupniku je poslana opomena budući da zakupodavca nije obavijestio o navedenom, podredno zatražio suglasnost za izvođenje istih.

Dana 13. siječnja 2021. godine održan je sastanak sa predstavnicima zakupnika u svezi predmetnog zahtjeva za promjenu djelatnosti, a na kojem sastanku je zakupnik prihvatio

povećanje zakupnine od 50% odnosno povećanje ugovorene cijene od 24,00 €/m² na 36,00 €/m².

Dana 14. siječnja 2021. godine zaprimljeno je očitovanje zakupnika u kojem se navodi da je radi loših financijskih rezultata u prethodnoj godini uzrokovanih pandemijom i radi nedostatka robe za prodaju, bio prisiljen hitno obustaviti poslovanje te da je obavijest o navedenom poslana zakupodavcu na pogrešnu adresu. U predmetnom očitovanju se navodi da je poslovni prostor ispražnjen dana 04. siječnja 2021. godine te da se građevinski radovi u istome ne izvode, a da će se zakupnina za predmetni poslovni prostor plaćati za vrijeme neobavljanja djelatnosti.

Istog dana, ponovno je izvršen očevid na licu mjesta kojim je utvrđeno da poslovni prostor nije u funkciji odnosno da se u istom obavljaju radovi skidanja starih zidnih i stropnih gips kartonskih ploča te postavljanje novih.

Dana 15. siječnja 2021. godine, zakupnik je poslao očitovanje da su u predmetnom poslovnom prostoru obavljani samo ličilački radovi, da je izvršena zamjena neispravnih rasvjetnih tijela u stropu te da za navedeno nije potrebno zatražiti suglasnost Grada.

Slijedom svega naprijed navedenog, zatraženo je mišljenje Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene, u kojem se navodi da je izvidom utvrđeno da se izvode radovi na uređenju i to oblaganju zidova gips kartonskim pločama, ličenju zidova i stropa te zamjeni rasvjetnih tijela u stropu. Također, Direkcija za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene daje obrazloženje da obloga zidova gips kartonskim pločama nisu radovi za koje je potrebno obavijestiti zakupodavca i tražiti suglasnost za izvođenje, da je isto rađeno radi saniranja vlage, da unutarnji izgled predmetnog poslovnog prostora ostaje isti te da se raspored istog ne mijenja.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik predmetni prostor ima u zakupu više od jedne godine i da u vrijeme pisanja mišljenja Povjerenstva za utvrđivanje djelatnosti nema duga prema proračunu Grada Rijeke.

Slijedom navedenog, kao i slijedom odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine PGŽ“ broj 26/13 te „Službene novine Grada Rijeke“ broj 2/15, 1/16 i 5/18) i članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora, Povjerenstvo za poslovni prostor donijelo je na 2. sastanku prethodno mišljenje kojim se predmetnom zahtjevu zakupnika može udovoljiti i dati pozitivno mišljenje da se umjesto djelatnosti trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.71) u predmetnom poslovnom prostoru obavlja djelatnost trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11) uz uvjet da zakupnik prihvati novu cijenu zakupnine od 36,00 €/m² i uz obvezu zakupnika da izvede radove radi privođenja prostora za djelatnosti trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11) i ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta, vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.

Obzirom da su posljedice pandemije uzrokovane virusom COVID-19, ostavile traga na ponudu i potražnju te na nabavu robe za daljnju prodaju odnosno da zakupnik navodi da je ostvario puno lošije financijske rezultate u prethodnoj godini kao i da zakupnik ispunjavanja uvjete za traženu promjenu djelatnost određene u članku 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora, to su stručne službe mišljenja da se predmetnom zahtjevu zakupnika za promjenu djelatnosti može udovoljiti.

Slijedom navedenog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Temeljem odredbe članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10, i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst):

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 3, način da se umjesto trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.71) obavlja djelatnost trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (šifra djelatnosti prema NKD: 47.11), uz uvjet da cijena zakupnine iznosi 36,00 €/m², a što predstavlja uvećanje ugovorene zakupnine za 50% te uz obvezu zakupnika da izvede radove radi privođenja predmetnog poslovnog prostora za obavljanje nove djelatnosti i da ishodi minimalne tehničke uvjete, vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.
2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o Ugovora o zakupu kojim će se regulirati ugovorni odnos u svezi promjene djelatnosti.