



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170/01-15-00-21-79

Rijeka, 1. 2. 2021.

Gradonačelnik je 1. veljače 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se zakupniku INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, OIB: 85031837779, dopuna djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Adamićeve 28/A, ukupne korisne površine 25 m² kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 9855 od 6. studenog 2020. godine, na način da pored ugovorene djelatnosti trgovina na malo duhanskim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.26) i trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.62), obavlja i djelatnosti NKD: 47.11 - ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine, konditorski proizvodi u originalnom pakiranju i pića u originalnom pakiranju, NKD 49.31 - gradski i prigradski prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz i NKD 92.00 – djelatnost kockanja i klađenja, aktivnost: prodaja igara na sreću uz uvjet da cijena zakupnine iznosi 28,00 €/m².

2. Zakupnik INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, je u obvezi izvesti radove radi privođenja predmetnog prostora novoj djelatnosti i za istu ishoditi minimalne tehničke uvjete vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.

3. Zakupnik INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, je u obvezi dostaviti Dodatak bankarske garancije na novi iznos od 441.006,63 kn obzirom da je došlo do povećanja cijene ugovorene cijene zakupnine za predmetni poslovni prostor.

Zakupnik također može uplatiti razliku cijene u vidu beskamatnog novčanog depozita u iznosu od 34.441,33 kn.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, OIB: 85031837779 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu.

GRADONAČELNIK



mr. s. Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović, 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: 372-01/21-02/23

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

Rijeka, 29.01.2021 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka za dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom
prostoru na adresi Rijeka, Adamićeva 28/a**

- zakupnik INOVINE d.d.

MATERIJAL IZRADILA:
Ana Mesić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje:

INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, OIB: 85031837779, zakupnik je poslovnog prostora u Rijeci na adresi Adamićeve 28/a – ukupne površine 25 m². Navedeni prostor zakupnik koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 9855 od 6. studenog 2020. godine za obavljanje djelatnosti trgovina na malo duhanskim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.26) i trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.62) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 15,00 €/m² i rokom zakupa od 10 godina.

Dana 23. prosinca 2020. godine zakupnik se Gradu Rijeci obratio zahtjevom za dopunom djelatnosti koju obavlja u predmetnom poslovnom prostoru na način da mu se uz ugovorenu djelatnost odobri i djelatnost NKD: 47.11 - ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine, konditorski proizvodi u originalnom pakiranju i pića u originalnom pakiranju, NKD 49.31 - gradski i prigradski prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz i NKD 92.00 – djelatnost kockanja i klađenja, aktivnost: prodaja igara na sreću.

U navedenom zahtjevu navodi da obzirom da su izlicitirane samo dvije djelatnosti, zakupnik, kao trgovačko društvo, koje ima kioske na lokacijama u svim većim gradovima, smatra da nije u interesu Gradu Rijeci i samom zakupniku, da poslovni prostor bude poluprazan, odnosno da ne nudi asortiman robe koje inače nudi na svim ostalim lokacijama.

Zakupnik, također napominje da je spreman uložiti otprilike 200.000,00 kn prilikom adaptacije poslovnog prostora te ima namjeru zaposliti 4 osobe, a obzirom da situaciju uzrokovanu pandemijom korona virusa, smatra da je to veliki izazov.

Odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19), 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 utvrđivanje zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu 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 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.

Za poslovne prostore koji su razvrstani u I zoni utvrđene su početne cijene zakupnine kako slijedi:

- djelatnost kockanja i klađenja, aktivnost: prodaja igara na sreću (šifra NKD: 92.00) u iznosu od 28,00 €/m²,
- djelatnosti ostale trgovine na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine, konditorski proizvodi u

originalnom pakiranju i pića u originalnom pakiranju (šifra NKD 47.11) i djelatnosti gradskog i prigradskog prijevoza putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra NKD: 49.31) u iznosu od 12,00 €/m².

Primjenom odredbi gore navedenog članka za traženu dopunu djelatnosti u slučaju odobrenja tražene dopune djelatnosti nova cijena zakupnine iznosila bi 28,00 €/m².

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik predmetni prostor nema u zakupu više od jedne godine dana. Sukladno navedenom, njegov zahtjev za promjenu djelatnosti nije su skladu sa naprijed navedenim člankom Odluke o zakupu poslovnog prostora stoga Povjerenstvo ne može dati pozitivno mišljenje za promjenu ugovorene djelatnosti.

S osnove djelatnosti za koje se traži promjena u odnosu na lokaciju prostora, smještaj prostora u zgradi te građevinske dimenzije kojima prostor udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima za djelatnosti za koje se traži promjena, Povjerenstvo za utvrđivanje zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru je mišljenja da se navedene djelatnosti mogu obavljati u istome.

Kako postavljeni zahtjev nije u suglasju s odredbom članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13 te "Službene novine Grada Rijeke" broj 2/15, 1/16 i 5/18) i s odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) Povjerenstvo za poslovni prostor za predloženu promjenu djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru nije dalo pozitivno mišljenje budući da zakupnik predmetni prostor ne koristi duže od jedne godine dana. Nadalje, Povjerenstvo za utvrđivanje zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru s osnove djelatnosti za koju se traži promjena djelatnosti u odnosu na predmetni poslovni prostor, njegovu lokaciju, smještaj te građevinske dimenzije kojima prostor udovoljava minimalnim tehničkim uvjetima za djelatnosti za koje se traži promjena, mišljenja je da se navedene djelatnosti mogu obavljati u istome.

Slijedom činjenice da za promjenu djelatnosti nije ispunjen jedino uvjet da ugovorni odnos zakupa za predmetni poslovni prostor traje dulje od jedne godine, zahtjevu se ne može udovoljiti. Međutim, kako zakupnik pristaje prostor urediti i privesti namjeni za djelatnost koju traži, o svom trošku, pristaje i na povećanje zakupnine sa 15,00 €/m² na 28,00 €/m², te se predlaže kako slijedi u obrazloženju:

Budući da zakupnik ima u zakupu osam poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke za koje uredno podmiruje zakupninu te uzevši u obzir činjenicu da je zbog radova u Krešimirovoj ulici, odnosno, na kompleksu Benčić, zakupnik trajno izgubio lokaciju kioska, što bi značilo, jedno prodajno mjesto manje za zakupnika, valjalo bi udovoljiti zahtjevu zakupnika, uz uvjet da cijena zakupnine iznosi 28,00 €/m², uz njegovu obvezu da izvede radove radi privođenja prostora djelatnostima trgovine za koje traži dopunu te da za novu djelatnost isходи minimalne tehničke uvjete vlastitim sredstvima bez obveze Grada kao zakupodavca, da iste vrati zakupniku uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske,. Obzirom da je isti dana 21. siječnja 2021. godine dostavio očitovanje kojim prihvaća povećanje ugovorene zakupnine, a samim time povećanje cijene zakupnine, ostvario bi se povećani prihod u Proračun Grada Rijeke.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg

ZAKLJUČKA

Temeljem 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):

1. Odobrava se zakupniku INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, OIB: 85031837779, dopuna djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi Adamićeve 28/A, ukupne korisne površine 25 m² kojeg koristi temeljem Ugovora o zakupu broj 9855 od 6. studenog 2020. godine, na način da pored ugovorene djelatnosti trgovina na malo duhanskim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.26) i trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra djelatnosti prema NKD: 47.62), obavlja i djelatnosti NKD: 47.11 - ostala trgovina na malo u nesuspecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine, konditorski proizvodi u originalnom pakiranju i pića u originalnom pakiranju, NKD 49.31 - gradski i prigradski prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz i NKD 92.00 – djelatnost kockanja i klađenja, aktivnost: prodaja igara na sreću uz uvjet da cijena zakupnine iznosi 28,00 €/m².

2. Zakupnik INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, je u obvezi izvesti radove radi privođenja predmetnog prostora novoj djelatnosti i za istu ishoditi minimalne tehničke uvjete vlastitim sredstvima uz poštivanje svih pozitivnih propisa Republike Hrvatske i bez obveze Grada kao zakupodavca da iste vrati zakupniku.

3. Zakupnik INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, je u obvezi dostaviti Dodatak bankarske garancije na novi iznos od 441.006,63 kn obzirom da je došlo do povećanja cijene ugovorene cijene zakupnine za predmetni poslovni prostor. Zakupnik također može uplatiti razliku cijene u vidu beskamatnog novčanog depozita u iznosu od 34.441,33 kn.

4. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom INOVINE d.d. iz Zagreba, Draškovićeve 27, OIB: 85031837779 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu.