



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/21-04/12-74

URBROJ: 2170/01-15-00-21-25

Rijeka, 15. 2. 2021.

Gradonačelnik je 15. veljače 2021. godine donio 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 POSLOVNE PROSTORE KOJIMA SU UGOVORI O ZAKUPU ISTEKLI U 2020 GODINI, KOJI SU U SUVLASNIŠTVU GRADA RIJEKE I REPUBLIKE HRVATSKE, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

1. Poslovni prostor: 201675 – Zagrebačka 7/B, površine 57 m<sup>2</sup>, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Korisnik: CORTINA d.o.o. iz Krka, Plavnička 5

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.76 – Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.52–Trgovina na malo željeznom robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.71 - Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.72 - Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
S	SAMO ZA: 96.02 – Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje i/ili 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela



**GRADONAČELNIK**

mr. s. **Vojko OBERSNEL**

**Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović i 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: 372-01/21-02/39

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

Rijeka, 11.02.2021 god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđenju djelatnosti za poslovni prostor kojem je ugovor o zakupu istekao u 2020. godini, koji je u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske, a za koji se zakupniku ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja**

**- Poslovni prostor Zagrebačka 7/B**

MATERIJAL IZRADILA:

Marina Superina

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## Obrazloženje:

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 1. sastanku održanom dana 05. siječnja 2021. 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.

Zakupnik CORTINA d.o.o. iz Krka, iskazala je u listopadu 2019. godine, interes za obnovom ugovora o zakupu za poslovni prostor na adresi Zagrebačka 7/B, pov. 57 m<sup>2</sup>, koji je istekao dana 13. siječnja 2020. godine. Zahtjevu za obnovu ugovora o zakupu, Grad Rijeka nije mogao udovoljiti obzirom da je sukladno čl. 6. st. 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18) propisano slijedeće: „Iznimno od odredbe stavka 1. članka 6., jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.“

Sukladno naprijed navedenom Grad zakupniku nije dostavio ponudu za sklapanje ugovora o zakupu obzirom da je ugovorena cijena od 10,00 €/m<sup>2</sup> manja od početne cijene zakupnine za ugovorenu djelatnost u I. zoni te bi nova cijena zakupnine za navedenu djelatnost utvrđena 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) iznosila 12,00 €/m<sup>2</sup>.

Predmetni poslovni prostor u suvlasništvu je Grada Rijeke i Republike Hrvatske. Dana 13. siječnja 2020. godine i 16. ožujka 2020. godine te kasnije i požurnicama od dana 06. svibnja 2020. godine i 30. srpnja 2020. godine zatražena je suglasnost Republike Hrvatske da poslovni prostor bude predmetom javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, uz mogućnost da zakupnik u prostoru ostane za vrijeme trajanja natječaja.

Valja napomenuti da je dana 27. studenog 2020. godine TD CORTINA d.o.o. obavijestio Grad da je reguliralo zakupni odnos sa Republikom Hrvatskom te da mu TD Državne nekretnine d.o.o. dostavlja račune za zakupninu za predmetni prostor od rujna 2020. godine i to za dio prostora koji je u suvlasništvu Republike Hrvatske (13 m<sup>2</sup>).

Obzirom na činjenicu da se je Republika Hrvatska očitovala tek dana 07. siječnja 2021. godine unatoč brojnim požurnicama, na način da je Gradu Rijeci dala suglasnost da predmetni poslovni prostor bude predmetnom javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te napomenula da sa korisnikom prostora nije sklopila ugovor o zakupu već da mu ispostavlja račune za naknadu za korištenje prostora, prostor će biti predmetom javnog natječaja za davanje u zakup u ožujku 2021. godine dakle godinu dana nakon isteka ugovora o zakupu. Dana 09. veljače 2021. godine, Državne nekretnine d.o.o., zaprimili smo još jedan dopis kojim iste daju suglasnost da Grad Rijeka provede javni natječaj za davanje u zakup cjelokupnog poslovnog prostora pod uvjetima i kriterijima Grada, koji bi završio sklapanjem tripartitnog ugovora o zakupu s najpovoljnijim natjecateljem. Slijedom navedenog ukoliko korisnik prostora bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem sa istim će se sklopiti tripartitni ugovor o zakupu.

Ugovor koji je istekao 13. siječnja 2020. god. te ne postoji ekonomska opravdanost obnove je:

1. Poslovni prostor Zagrebačka 7/B, površine 57 m<sup>2</sup>.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8583/02-03 od 30. prosinca 2014. godine koristi TD CORTINA d.o.o. iz Krka, za obavljanje djelatnosti ostale trgovine na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.76) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 10,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 13. siječnja 2020. godine.

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, omogući 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 1. sastanka od 05. siječnja 2021. 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 poslovnom prostoru koji se daje 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 20. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 09. lipnja 2020. godine:

### **A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA SU UGOVORI O ZAKUPU ISTEKLI U 2020 GODINI, KOJI SU U SUVLASNIŠTVU GRADA RIJEKE I REPUBLIKE HRVATSKE, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

#### **1. Poslovni prostor: 201675 – Zagrebačka 7/B, površine 57 m2, I. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Korisnik: CORTINA d.o.o. iz Krka, Plavnička 5**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.76 – Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.52–Trgovina na malo željeznom robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.71 - Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.72 - Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama
S	SAMO ZA: 96.02 – Frizerski saloni i saloni za uljepšavanje i/ili 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela