



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 023-01/21-04/17-75

URBROJ: 2170/01-15-00-21-28

Rijeka, 1. 3. 2021.

Gradonačelnik je 1. ožujka 2021. godine donio sljedeći

### **z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se zahtjev korisnika poslovnih prostora trgovačkog društva RIO TRGOVINA d.o.o., Slavka Tomašića 5, Rijeka, OIB: 46039250640, da dostavi bezuvjetnu bankarsku garanciju kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, zatezne kamate i drugih troškova po osnovi korištenja poslovnih prostora na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A u roku od 60 dana od dana 28.01.2021. godine.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da, ukoliko trgovačko društvo RIO TRGOVINA d.o.o. ne dostavi bezuvjetnu bankarsku garanciju za poslovne prostore na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A u roku naznačenom u točki 1. ovog Zaključka, obustavi postupak sklapanja ugovora o zakupu kao neposrednog posjednika s trgovačkim društvom RIO TRGOVINA d.o.o., Slavka Tomašića 5, Rijeka, OIB: 46039250640, za poslovne prostore na adresama Bačvarska 1 i Korzo 3/A.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da, ukoliko trgovačko društvo RIO TRGOVINA d.o.o. ne dostavi bezuvjetnu bankarsku garanciju za poslovne prostore na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A u roku naznačenom u točki 1. ovog zaključka, pokrene postupak za predaju i ispražnjene poslovnih prostora od osoba i stvari.



**GRADONAČELNIK**

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

#### **Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,  
Petre Fonović
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: 372-01/21-02/47

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

Rijeka, 24.02.2021 god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o sredstvima osiguranja plaćanja za potrebe  
sklapanja ugovora o zakupu poslovnih prostora na adresama  
Bačvarska 1 i Korzo 3/A**

**- RIO TRGOVINA d.o.o., Slavka Tomašića 5, 51000 Rijeka, OIB:  
46039250640**

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

Dana 14. ožujka 2019. godine Grad Rijeka, Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene je sukladno Zakonu o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" 112/18) uputio Javni poziv neposrednim posjednicima poslovnih prostora za podnošenje zahtjeva za sklapanje ugovora o zakupu na rok od 5 godina. Zahtjevi su se podnosili najkasnije do dana 30. lipnja 2019. godine.

Neposredni posjednici poslovnog prostora su osobe koje su se na dan 22. prosinca 2018. godine odnosno na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora Narodne novine 112/18), nalazile u neposrednom posjedu poslovnih prostora, a nisu imale sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Rijekom.

To su:

- posjednici koji su se nalazili u poslovnom prostoru bez valjane prave osnove i uredno su podmirivali naknadu za korištenje poslovnog prostora (npr. korisnici poslovnih prostora kojima nisu obnovljeni ugovori o zakupu) i
- posjednici koji su se u poslovnom prostoru nalazili bez valjane pravne osnove i nisu podmirivali naknadu za korištenje, a u odnosu na koje su se vodili ovršni postupci za predaju i ispražnjenje poslovnog prostora.

Slijedom navedenog, dana 27. lipnja 2019. godine zaprimili smo Zahtjev trgovačkog društva RIO TRGOVINA d.o.o. kao neposrednog posjednika za sklapanje ugovora o zakupu za poslovne prostore koje koristi na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A, a zahtjev trgovačkog društva RIO BIZ d.o.o. za poslovni prostor na adresi Trpimirova 4/A.

Trgovačkom društvu RIO BIZ d.o.o. je dana 7. veljače 2020. godine za poslovni prostor na adresi Trpimirova 4/A upućena Ponuda za sklapanje ugovora o zakupu. U ponudi je od trgovačkog društva zatraženo da dostavi odgovarajuću dokumentaciju, što je isto i učinilo dana 6. ožujka 2020. godine. Sukladno dostavljenoj dokumentaciji izrađen je ugovor o zakupu koji je solemniziran od javnog bilježnika dana 7. travnja 2020. godine.

Dana 7. veljače 2020. godine trgovačkom društvu RIO TRGOVINA d.o.o. upućene su Ponude za sklapanje ugovora o zakupu za predmetne poslovne prostore. Iste su zaprimljene od strane korisnika poslovnih prostora dana 14. veljače 2020. godine. U Ponudi za sklapanje ugovora o zakupu, između ostale dokumentacije, od trgovačkog društva zatraženo je da dostavi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja, odnosno:

- **za poslovni prostor na adresi Bačvarska 1:** bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku na iznos do 100.000,00 kuna na ime pravne osobe zakupnika koja pokriva jednogodišnju zakupninu predmetnog poslovnog prostora s uključenim PDV-om,
- **za poslovni prostor na adresi Korzo 3/A:** bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku na iznos do 500.000,00 kuna na ime pravne osobe zakupnika koja pokriva jednogodišnju zakupninu predmetnog poslovnog prostora s uključenim PDV-om, te
- **za oba poslovna prostora: bezuvjetnu bankarsku garanciju** u visini jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, odnosno na iznos od 249.020,54 kuna s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da bankarsku garanciju produljujete svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji.

Korisnik poslovnih prostora dužan je dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju sukladno članku 19. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i

13/19), budući da sklapa ugovor o zakupu za dva poslovna prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost viša od 20.000,00 € godišnje, u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Umjesto dostave navedene bezuvjetne bankarske garancije, korisnik poslovnih prostora imao je mogućnost uplatiti beskamatni novčani depozit u iznosu od 249.020,54 kuna te je u slučaju da se odlučio na uplatu beskamatnog novčanog depozita za potrebe sklapanja novog ugovora o zakupu bio u obvezi dostaviti potvrdu o uplati istog.

Dana 4. svibnja 2020. godine trgovačkom društvu RIO TRGOVINA d.o.o. poslana je požurnica na dostavu dokumentacije za potrebe sklapanja ugovora o zakupu za poslovne prostore koju je isto zaprimilo dana 13. svibnja 2020. godine. Dana 15. svibnja 2020. godine zaprimljen je e-mail kojim nas trgovačko društvo obavještava da se zbog specifične situacije pošta negdje zagubila te da nisu zaprimili ponude za sklapanje ugovora o zakupu. Istim e-mailom zatražili su da im se dostave ponude za sklapanje ugovora o zakupu što je i učinjeno dana 15. svibnja 2020. godine.

Dana 6. srpnja 2020. godine zaprimljena je nepotpuna dokumentacija za sklapanje ugovora o zakupu za poslovne prostore na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A, odnosno nije dostavljena tražena **bezuovjetna bankarska garancija**.

Obzirom da dostavljeno sredstvo osiguranja novčane tražbine za predmetne poslovne prostore u vidu bjanko zadužnice na iznos do 500.000,00 kn na ime pravne osobe i na ime osobe ovlaštene za zastupanje kao jamca platca nije bilo dostatna, dana 10. srpnja 2020. godine Grad Rijeka je trgovačkom društvu uputio dopis kojim je istog pozivalo da sukladno Odluci dostavi bankarsku garanciju za oba poslovna prostora u ukupnom iznosu od 249.020,54 kn.

Dana 18. rujna 2020. godine trgovačkom društvu poslana je požurnica na dostavu bezuvjetne bankarske garancije s napomenom da traženo dostave u roku od 14 dana od dana primitka dopisa te ukoliko isto ne dostave u navedenom roku, nećemo biti u mogućnosti sklopiti ugovore o zakupu. Navedenu požurnicu zaprimili su dana 5. listopada 2020. godine.

Obzirom da do dana 30. listopada 2020. godine nismo zaprimili bezuvjetnu bankarsku garanciju kao sredstvo osiguranja plaćanja za predmetne poslovne prostore, trgovačkom društvu uputili smo požurnicu kojom je obaviješteno da ćemo, ukoliko u roku od 15 dana od zaprimanja navedenog dopisa ne dostavi navedeno sredstvo osiguranja plaćanja, biti prisiljeni pokrenuti postupak za predaju i ispražnjene poslovnih prostora od osoba i stvari, odnosno pozvali smo ga da dobrovoljno izvrši povrat poslovnih prostora, a sve radi jednakog postupanja prema svim zakupnicima poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke.

Dana 11. studenog 2020. godine trgovačko društvo očitovalo se na požurnicu na način kako je u odluci Grada navedeno da se kao sredstvo osiguranja plaćanja najamnine treba izdati garancija osnivača, odnosno trgovačkog društva RIO d.o.o., nadalje da je dostavljena bjanko zadužnica na ime RIO TRGOVINA d.o.o. i na ime zakonskog zastupnika zakupnika kao jamca platca te da su spremni izdati još jednu bjanko zadužnicu na ime trgovačkog društva RIO d.o.o.. Na navedeno očitovanje poslan je e-mail trgovačkom društvu da molbi ne možemo udovoljiti budući da isto nije utvrđeno Odlukom o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke 8/18 i 13/19“) te da je umjesto bankarske garancije moguće uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Dana 27. studenoga 2020. godine poslan je dopis kojeg korisnik nije zaprimio. Budući se povratnica vratila neuručena, dopis je ponovno poštom otpremljen dana 11. prosinca 2020. godine. Budući se povratnica ponovno vratila neuručena, na dostavu dopisa upućen je izvidnik koji je dana 19. siječnja 2021. godine osobno uručio dopis. Navedenim dopisom

trgovačko društvo je ponovno pozvano da u roku od 15 dana od dana primitka dopisa dostavi traženo sredstvo osiguranja plaćanja pod prijetnjom pokretanja postupka za predaju i ispražnjene poslovnih prostora od osoba i stvari.

Dana 10. veljače 2021. godine zaprimili smo očitovanje trgovačkog društva RIO TRGOVINA d.o.o. na način da će u roku 60 dana riješiti svoju obvezu.

Valja napomenuti da je članka 19. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke 8/18 i 13/19“) propisano da radi osiguranja novčanih tražbina Grada Rijeke s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine sa PDV-om, kako slijedi:

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini od 20.000,00 € godišnje ili više, u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, odnosno na dan sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora **bjanko zadužnicu** izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku **te bezuvjetnu bankarsku garanciju** u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativa na prvi poziv“ koja vrijedi godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka navedenog na bankarskoj garanciji.
- ako zakupnik u zakupu ima više poslovnih prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s PDV-om u visini od 20.000,00 € godišnje ili više dužan je za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativa na prvi poziv“ koja vrijedi godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka navedenog na bankarskoj garanciji.

No, odredbom istog članka utvrđeno je da umjesto naprijed navedenog sredstva osiguranja plaćanja zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost.

Slijedom svega naprijed navedenoga, kako postavljeni zahtjev nije u skladu s odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke 8/18 i 13/19“) te bi se na taj način stavilo u neravnopravni položaj ostale zakupnike poslovnih prostora koji prilikom sklapanja ugovora o zakupu temeljem provedene licitacije ili prilikom obnove ugovora o zakupu uredno dostavljaju sredstva osiguranja plaćanja poštujući pri tome Odredbe Odluke o zakupu, valjalo bi zahtjev trgovačkog društva RIO TRGOVINA d.o.o. odbiti.

Slijedom navedenog, predlaže se donošenje slijedećeg:

## ZAKLJUČAK

Temeljem 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. NE PRIHVAĆA se zahtjev korisnika poslovnih prostora trgovačkog društva RIO TRGOVINA d.o.o., Slavka Tomašića 5, Rijeka, OIB: 46039250640, da dostavi bezuvjetnu

bankarsku garanciju kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine, zatezne kamate i drugih troškova po osnovi korištenja poslovnih prostora na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A u roku od 60 dana od dana 28.01.2021. godine.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da radi protoka vremena obustavi postupak sklapanja ugovora o zakupu kao neposrednog posjednika s trgovačkim društvom RIO TRGOVINA d.o.o., Slavka Tomašića 5, Rijeka, OIB: 46039250640, za poslovne prostore na adresama Bačvarska 1 i Korzo 3/A.

3. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da za poslovne prostore na adresi Bačvarska 1 i Korzo 3/A pokrene postupak za predaju i ispražnjene poslovnih prostora od osoba i stvari.