



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/86-80

URBROJ: 2170/01-15-00-21-19

Rijeka, 18. 5. 2021.

Gradonačelnik je 18. svibnja 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 24. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 29. ožujka 2021. godine:

UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA SU UGOVORI O ZAKUPU ISTEKLI U 2019. GODINI I 2021. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201038 – Moše Albaharija 7, površine 66 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: Privatna ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije dr. Dunja Barak– Smešny, vl. Dunja Barak – Smešny iz Rijeke, Moše Albaharija 7

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.22 – Djelatnosti specijalističke medicinske prakse – aktivnost: ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

2. Poslovni prostor: 201037 – Moše Albaharija 7/B, površine 60 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: Privatna psihijatrijska ordinacija dr. Branko Petris, vl. Branko Petris iz Rijeke, Osječka 78

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.22 – Djelatnosti specijalističke medicinske prakse – aktivnost: psihijatrijska ordinacija
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

3. Poslovni prostor: 200325 – Dolac 7/A, površine 101 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: DELOV d.o.o. iz Rijeke, Ante Kovačića 5

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.23 – Djelatnosti stomatološke prakse – aktivnost: stomatološka ordinacija
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA:



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene**

KLASA: 372-01/21-02/96

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

Rijeka, 14.05.2021 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovne prostore kojima su ugovori o zakupu istekli u 2019. godini i u 2021. godini, a za koje se zakupnicima ne mogu ponuditi sklapanja ugovora bez provođenja javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILI:

Marina Superina

Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora donijet je u listopadu 2011. god. i objavljen u "Narodnim novinama" broj 125/11 te prvi puta izmijenjen i dopunjen u lipnju 2015. god. što je objavljeno u "Narodnim novinama" broj 64/15.

Posljednje izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 22.12.2018. god. objavljene su u "Narodnim novinama" broj 112/18 utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora.

Izmjene Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 112/18), između ostalog, odnose se i na:

- pravila u svezi obnove ugovora na način da se isključivo za poslovne prostore koji su dani u zakup putem javnog natječaja može po isteku ugovora ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja, na rok od pet godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) postojećem zakupniku ako je to ekonomski opravdano. Ekonomski je opravdano ako je mjesečni iznos zakupa veći od cijene zakupnine po odluci jedinice lokalne samouprave za djelatnost koju zakupnik obavlja temeljem ugovora o zakupu.

Obzirom da su jedinice lokalne (regionalne) samouprave bile u obvezi uskladiti svoje opće akte s navedenim Zakonom, dana 30. svibnja 2019. godine, Gradsko vijeće Grada Rijeke je donijelo Odluku o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ 13/19) te time istu uskladilo sa navedenim Zakonom.

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 24. sastanku održanom dana 29. ožujka 2021. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovne prostore kojima su ugovori o zakupu istekli u 2019. godini i 2021. godini, a za koje se dosadašnjim zakupnicima ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, sukladno gore navedenoj ekonomskoj opravdanosti, predviđenoj čl. 6 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 125/11, 64/15 i 112/18, u daljnjem tekstu: Zakon), a kojima je ugovorena cijena zakupnine iz ugovora manja ili jednaka cijeni zakupnine utvrđenoj Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj: 7/21, u daljnjem tekstu: Pravilnik). Za takve poslovne prostore mora se objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora te valja napomenuti da dosadašnji zakupnici / korisnici ne ostvaruju pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Radi se o slijedećim poslovnim prostorima:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA SU UGOVORI O ZAKUPU ISTEKLI U 2019. GODINI I 2021. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201038 – Moše Albaharija 7, površine 66 m², III. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Moše Albaharija 7, u prizemlju, ima površinu od 66 m² te se nalazi u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8362/02-03 od 31. ožujka 2014. godine, koristi Privatna ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije dr. Dunja Barak – Smešny vl. Dunja Barak – Smešny iz Rijeke, za obavljanje zdravstvene djelatnosti – ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije (šifra po NKD-u: 86.22) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,82 €/m² i rokom zakupa do 26. travnja 2019. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine manja od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke broj 7/21) koja iznosi 2,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), ne može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Kod utvrđivanja djelatnosti razmatrala se uređenost prostora, površina, tlocrt i smještaj prostora, djelatnost koju je obavljao dosadašnji zakupnik kao i djelatnosti koje se obavljaju u neposrednoj blizini prostora.

Budući je kartica vlasništva predmetnog prostora kojom je bilo potrebno utvrditi površinu istog te obzirom da je je izvršena i geodetska identifikacija te sačinjena službena bilješka u svibnju 2021. godine sa izvršenog očevida od strane geodeta, pokrenut je nalog za unošenje iste u ONTIS dok je povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora završeno koncem veljače 2021. godine za predmetnu zgradu. Čitavo je vrijeme korisnik prostora plaćao naknadu za korištenje istog.

2. Poslovni prostor: 201037 – Moše Albaharija 7/B, površine 60 m², III. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Moše Albaharija 7/B, u prizemlju, ima površinu od 60 m² te se nalazi u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8364/02-03 od 02. travnja 2014. godine, koristi Privatna psihijatrijska ordinacija dr. Branko Petris, vl. Branko Petris iz Rijeke za obavljanje zdravstvene djelatnosti – psihijatrijska ordinacija (šifra po NKD-u: 86.22) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,82 €/m² i rokom zakupa do 26. travnja 2019. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine manja od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine PGŽ 26/13 i Službene novine Grada Rijeke 2/15, 1/16 i 5/18) koja iznosi 2,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), ne može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Kod utvrđivanja djelatnosti razmatrala se uređenost prostora, površina, tlocrt i smještaj prostora, djelatnost koju je obavljao dosadašnji zakupnik kao i djelatnosti koje se obavljaju u neposrednoj blizini prostora.

Budući je kartica vlasništva predmetnog prostora kojom je bilo potrebno utvrditi površinu istog te obzirom da je je izvršena i geodetska identifikacija te sačinjena službena bilješka u svibnju 2021. godine sa izvršenog očevida od strane geodeta, pokrenut je nalog za unošenje iste u ONTIS dok je povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora završeno koncem veljače 2021. godine za predmetnu zgradu. Čitavo je vrijeme korisnik prostora plaćao naknadu za korištenje istog.

3. Poslovni prostor: 200325 – Dolac 7/A, površine 101 m², I. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Dolac 7/A, u prizemlju, ima površinu od 101 m² te se nalazi u I. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 7875/02-03 od 12. svibnja 2011. godine, koristi DELOV d.o.o, iz Rijeke, za obavljanje zdravstvene djelatnosti - stomatološka ordinacija (šifra po NKD-u: 86.23) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,64 €/m² i rokom zakupa do 03. svibnja 2021. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine manja od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine PGŽ 26/13 i Službene novine Grada Rijeke 2/15, 1/16 i 5/18) koja iznosi 8,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), ne može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Kod utvrđivanja djelatnosti razmatrala se uređenost prostora, površina, tlocrt i smještaj prostora, djelatnost koju je obavljao dosadašnji zakupnik kao i djelatnosti koje se obavljaju u neposrednoj blizini prostora.

Nužno je napomenuti da se u ovim slučajevima radi o punim poslovnim prostorima u kojima djeluju gospodarski subjekti koji ostvaruju prihod na tržištu odnosno aktivno sudjeluju u gospodarskom životu privatnih subjekata i istovremeno osiguravaju kontinuiran i stabilan prihod za Proračun Grada Rijeke. Kada bi isti morali predati poslovne prostore prazne od osoba i stvari, isto bi za posljedicu imalo negativan financijski utjecaj na Proračun Grada Rijeke, ali i na ekonomiju gospodarskih subjekata. 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 svim urednim zakupnicima/korisnicima naprijed navedenih poslovnih prostora za koje se ne mogu obnoviti ugovori o zakupu, omogućiti da kontinuirano obavljaju ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Navedeni zakupnici/korisnici su u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daju suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima u postupku javnog natječaja te da pristaju 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 navedenih poslovnih prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

Osnovom naprijed navedenog Povjerenstvo za poslovni prostor je na 24. sastanku od 29. ožujka 2021. godine, 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 poslovnim prostorima koji se daju 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 24. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 29. ožujka 2021. godine:

UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA SU UGOVORI O ZAKUPU ISTEKLI U 2019. GODINI I 2021. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201038 – Moše Albaharija 7, površine 66 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: Privatna ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije dr. Dunja Barak–Smešny, vl. Dunja Barak – Smešny iz Rijeke, Moše Albaharija 7

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.22 – Djelatnosti specijalističke medicinske prakse – aktivnost: ordinacija fizikalne medicine i rehabilitacije
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

2. Poslovni prostor: 201037 – Moše Albaharija 7/B, površine 60 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: Privatna psihijatrijska ordinacija dr. Branko Petris, vl. Branko Petris iz Rijeke, Osječka 78

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.22 – Djelatnosti specijalističke medicinske prakse – aktivnost: psihijatrijska ordinacija
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

3. Poslovni prostor: 200325 – Dolac 7/A, površine 101 m2, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: DELOV d.o.o. iz Rijeke, Ante Kovačića 5

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
Q	SAMO ZA: 86.23 – Djelatnosti stomatološke prakse –aktivnost: stomatološka ordinacija
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

B) U odnosu na poslovne prostore iz prethodne točke ovoga Zaključka dozvoljava se zakupnicima/korisnicima tih poslovnih prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog sukladno visini ugovorene zakupnine, te su isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daju suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaju snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenih poslovnih prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.