



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170/01-15-00-21-69

Rijeka, 28. 5. 2021.

Gradonačelnik je 28. svibnja 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 34. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 18. svibnja 2021. godine, utvrđuju se kako slijedi:

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

1. Poslovni prostor: 74284 – Kalvarija 8, površine 320 m², II. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: UDRUGA RI TEATAR iz Rijeke, Kalvarija 8

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

2. Poslovni prostor: 200003 – Sveti Kuzam 19, površine 32 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: O.K. COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Tomašići 1/2

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.52 – Trgovina na malo željeznom robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama

3. Poslovni prostor: 201854 – Zanonova 1/I. kat, površine 94 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: DRUŠTVO HRVATSKO – FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke, Zanonova 1/I

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.

4. Poslovni prostor: 201523 – Trg Republike Hrvatske 1/priz. i galerija, površina 364 m², 0. zona

Zakupnik: GLOBALNA HRANA d.o.o. iz Zagreba, Rudeška cesta 87/A

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	56.10 – Djelatnosti restorana i drugih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: restoran brze hrane ili 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: kavana

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 istih 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.

GRADONAČELNIK



mr.s. **Vojko OBERSNEL**

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
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: 372-01/21-02/117

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

Rijeka, 28.05.2021 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2021. godini, a za koje se zakupnicima ne može ponuditi sklapanje ugovora bez provođenja javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILA:
Marina Superina

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 34. sastanku održanom dana 18. svibnja 2021. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 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 poslovnih 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 UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2021. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 74284 – Kalvarija 8, površine 320 m2, II. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Kalvarija 8, u prizemlju, ima površinu od 320 m2 te se nalazi u II. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 05-11/2011 od 01. srpnja 2011. godine, koristi zakupnik **UDRUGA RI TEATAR** iz Rijeke za obavljanje djelatnosti rada udruge (šifra po NKD-u: 94.99) uz ugovorenu apsolutnu veličinu zakupnine od 1.300,00 kn i rokom zakupa

do 01. srpnja 2021. godine. Ugovorena cijena zakupnine preračunata u € iznosi 172,41 € odnosno 0,53 €/m².

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 7/21) koja iznosi 1,00 €/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.

2. Poslovni prostor: 200003 – Sveti Kuzam 19, površine 32 m², III. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Sveti Kuzam 1/2, u prizemlju, ima površinu od 32 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 8785 od 01. lipnja 2016. godine, koristi zakupnik **O.K. COMMERCE d.o.o. iz Rijeke** za obavljanje djelatnosti trgovine na malo željeznom robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.52) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,00 €/m² i rokom zakupa do 12. srpnja 2021. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine jednaka cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 4,00 €/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.

3. Poslovni prostor: 201854 – Zanonova 1/I. kat, površine 94 m², I. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Zanonova 1, na prvom katu, ima površinu od 94 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 8820 od 13. srpnja 2016. godine, koristi zakupnik **DRUŠTVO HRVATSKO – FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke** za obavljanje djelatnosti ostalih članskih organizacija (šifra po NKD-u: 94.99) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,00 €/m² i rokom zakupa do 17. srpnja 2021. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine jednaka cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 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.

4. Poslovni prostor: 201523 – Trg Republike Hrvatske 1/priz. i galerija, površina 364 m², 0. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Trg Republike Hrvatske 1, u prizemlju i na galeriji, ima površinu od 364 m² i nalazi se u 0. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 7924/02-03 od 05. srpnja 2011. godine i Dodatka Ugovora o zakupu broj 7924/A od 30. kolovoza 2011. godine, koristi zakupnik GLOBALNA HRANA d.o.o. iz Zagreba za obavljanje ugostiteljske djelatnosti – restoran brze prehrane (šifra po NKD-u: 56.10) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 10,85 €/m² i rokom zakupa do 02. kolovoza 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 Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 12,00 €/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 ovom slučaju 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 navedenim urednim zakupnicima/korisnicima naprijed navedenih poslovnih prostora za koje se ne može obnoviti ugovor o zakupu, omogućiti da kontinuirano obavljaju ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih 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 34. sastanku od 18. svibnja 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 poslovnog prostora („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.

Sljedom 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 34. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 18. svibnja 2021. godine:

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

1. Poslovni prostor: 74284 – Kalvarija 8, površine 320 m², II. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: UDRUGA RI TEATAR iz Rijeke, Kalvarija 8

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.
R	SAMO ZA: 93.13 – Fitnes centri
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

2. Poslovni prostor: 200003 – Sveti Kuzam 19, površine 32 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: O.K. COMMERCE d.o.o. iz Rijeke, Tomašići 1/2

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.52 – Trgovina na malo željeznom robom, bojama i staklom u specijaliziranim prodavaonicama
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

3. Poslovni prostor: 201854 – Zanonova 1/I. kat, površine 94 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: DRUŠTVO HRVATSKO – FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke, Zanonova 1/I

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n.
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

4. Poslovni prostor: 201523 – Trg Republike Hrvatske 1/priz. i galerija, površina 364 m², 0. zona

Zakupnik: GLOBALNA HRANA d.o.o. iz Zagreba, Rudeška cesta 87/A

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	56.10 – Djelatnosti restorana i drugih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: restoran brze hrane ili 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: kavana

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 istih 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.