



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/2-9

URBROJ: 2170-1-15-00-22-52

Rijeka, 24. 1. 2022.

Gradonačelnik je 24. siječnja 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Prihvaća se Informacija Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2021. godinu.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović i
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: 372-01/22-02/10

URBROJ: 2170-1-17-40-22-1

Rijeka, 21.01.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o provedenim javnim
natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2021. godini**

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

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovnne i javne namjene upravlja s 1611 poslovnih prostora.

Na dan 31.12.2021. godine u zakupu se nalazi 1343 poslovnih prostora odnosno 83,36% svih poslovnih prostora, slobodno je 268 poslovnih prostora odnosno 16,64% svih poslovnih prostora. No međutim, od 268 slobodnih poslovnih prostora 71 poslovni prostor može se dodijeliti u zakup, dok se 197 poslovnih prostora ne mogu dodijeliti u zakup zbog imovinsko pravnog režima u kojem se poslovni prostori nalaze ili fizičkog stanja poslovnog prostora.

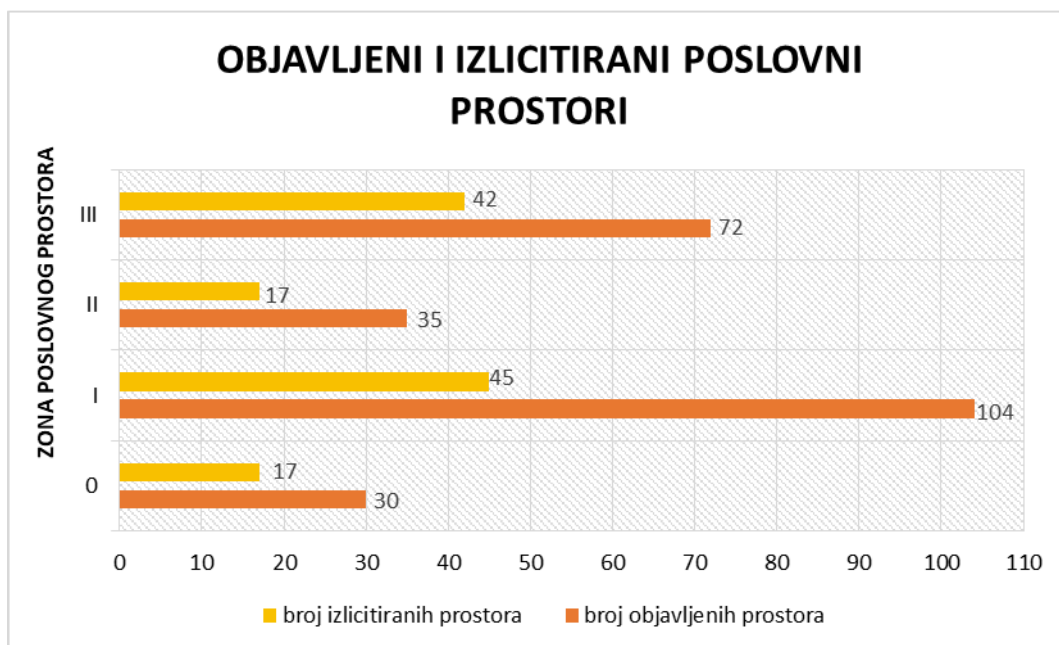
Naime, dio poslovnih prostora koji su trenutno slobodni nije moguće, bez znatnih novčanih ulaganja, dati u zakup zbog stanja u kojem se nalaze. Pojedini poslovni prostori u takvom stanju biti će predmet postupka prodaje. Isto tako kao predmet javnog natječaja za zakup poslovnih prostora ne mogu biti poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i fizičkih osoba bez suglasnosti tog suvlasnika ukoliko je isti poznat i moguće ga je kontaktirati, odnosno poslovni prostori koji su predmet sudskog ili upravnog postupka. Poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske mogu se putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora dati u zakup jedino ukoliko Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja poslovnog prostora na temelju odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske, odnosno uz suglasnost Republike Hrvatske da se poslovni prostor objavi u javnom natječaju.

Promatrajući poslovne prostore koji se trenutno nalaze u zakupu i slobodne poslovne prostore koji se mogu dodijeliti u zakup proizlazi da Grad Rijeka raspolaže s 1414 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1343 poslovnih prostora odnosno 94,98%, a da je slobodan 71 poslovni prostor odnosno 5,02% poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup.

Poslovni prostori Grada Rijeke dodjeljuju se u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Tijekom 2021. godine objavljeno je devet javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora s 241 objavljenim poslovnim prostorom. Za 155 poslovnih prostora zaprimljeno je 259 prijava, od čega je izlicitiran 121 poslovni prostor. Budući su četiri natjecatelja odustala od sklapanja ugovora o zakupu, sklopljeno je 117 ugovora o zakupu što je najviše u razdoblju od 2017. do 2021. godine. Na Grafikonu 1. iskazan je broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama u kojima se poslovni prostori nalaze. Pojedine licitacije, bez obzira što je bilo prijava, nisu bile održane iz razloga što su natjecatelji priložili nepotpunu dokumentaciju uz prijavu na natječaj. Svim natjecateljima koji nisu mogli sudjelovati zbog učinjenih propusta, odnosno zbog činjenice što prijave nisu bile sastavljene sukladno uvjetima utvrđenih natječajem, vraćena je jamčevina.

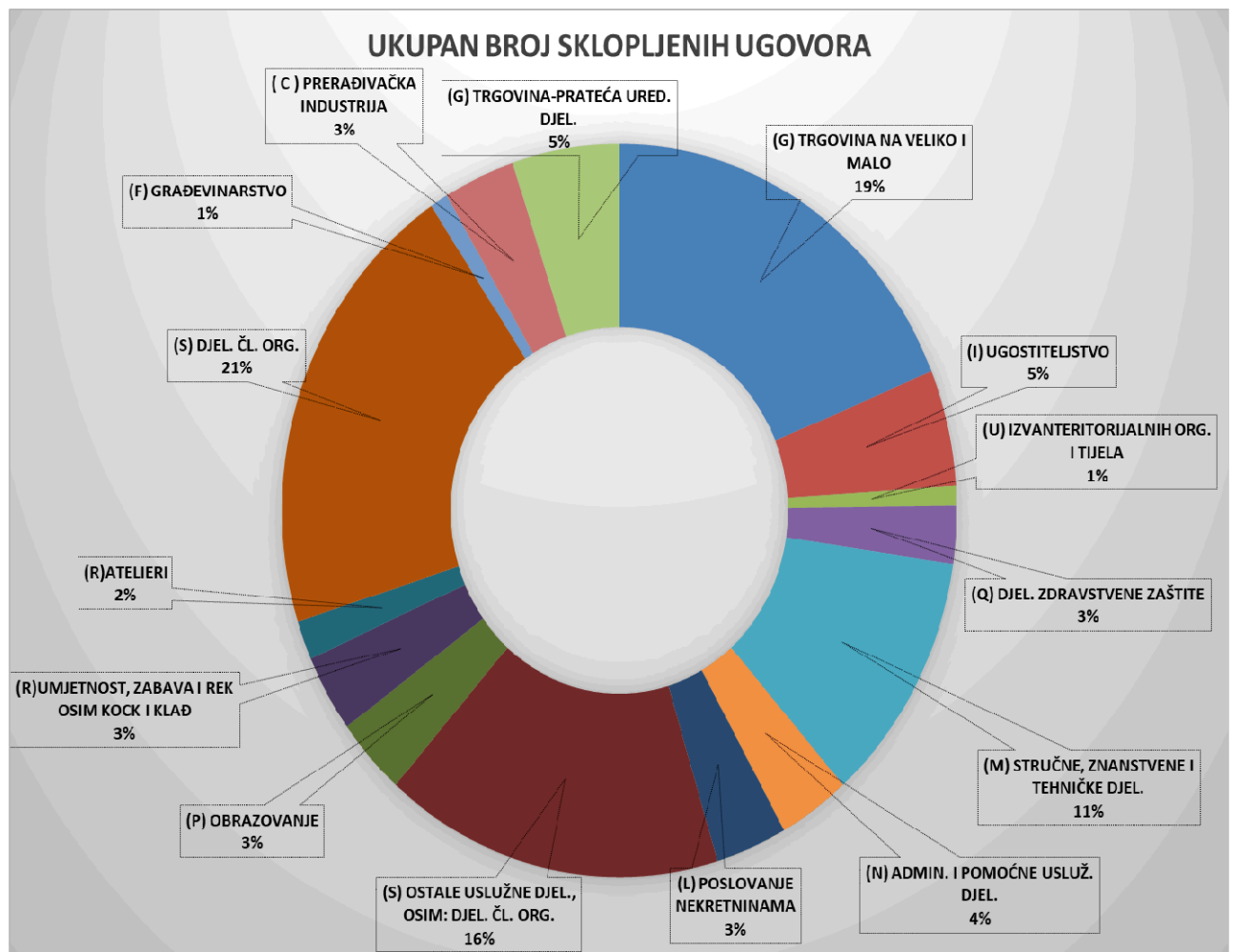
Grafikon 1. Broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama (napomena: pojedini poslovni prostori pojavljivali su se više puta u objavljenim natječajima)



- Ugovori o zakupu za poslovne prostore sklopljeni su za obavljanje sljedećih djelatnosti:
- članskih organizacija – 24 poslovna prostora,
 - trgovina – 22 poslovna prostora,
 - uslužne djelatnosti – 19 poslovnih prostora,
 - stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti – 13 poslovnih prostora,
 - ugostiteljstvo – 6 poslovnih prostora,
 - prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova (trgovina) – 6 poslovnih prostora,
 - poslovanje nekretninama – 4 poslovna prostora,
 - administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti – 4 poslovna prostora,
 - obrazovanje – 4 poslovna prostora,
 - umjetnost, zabavu i rekreaciju (osim kockanja i klađenja) – 4 poslovna prostora,
 - prerađivačka industrija – 4 poslovna prostora,
 - zdravstvene zaštite – 3 poslovna prostora,
 - atelieri – 2 poslovna prostora,
 - građevinarstvo – 1 poslovni prostor,
 - izvanteritorijalnih organizacijskih tijela – 1 poslovni prostor.

Navedeno je u postotcima prikazano na Grafikonu broj 2.

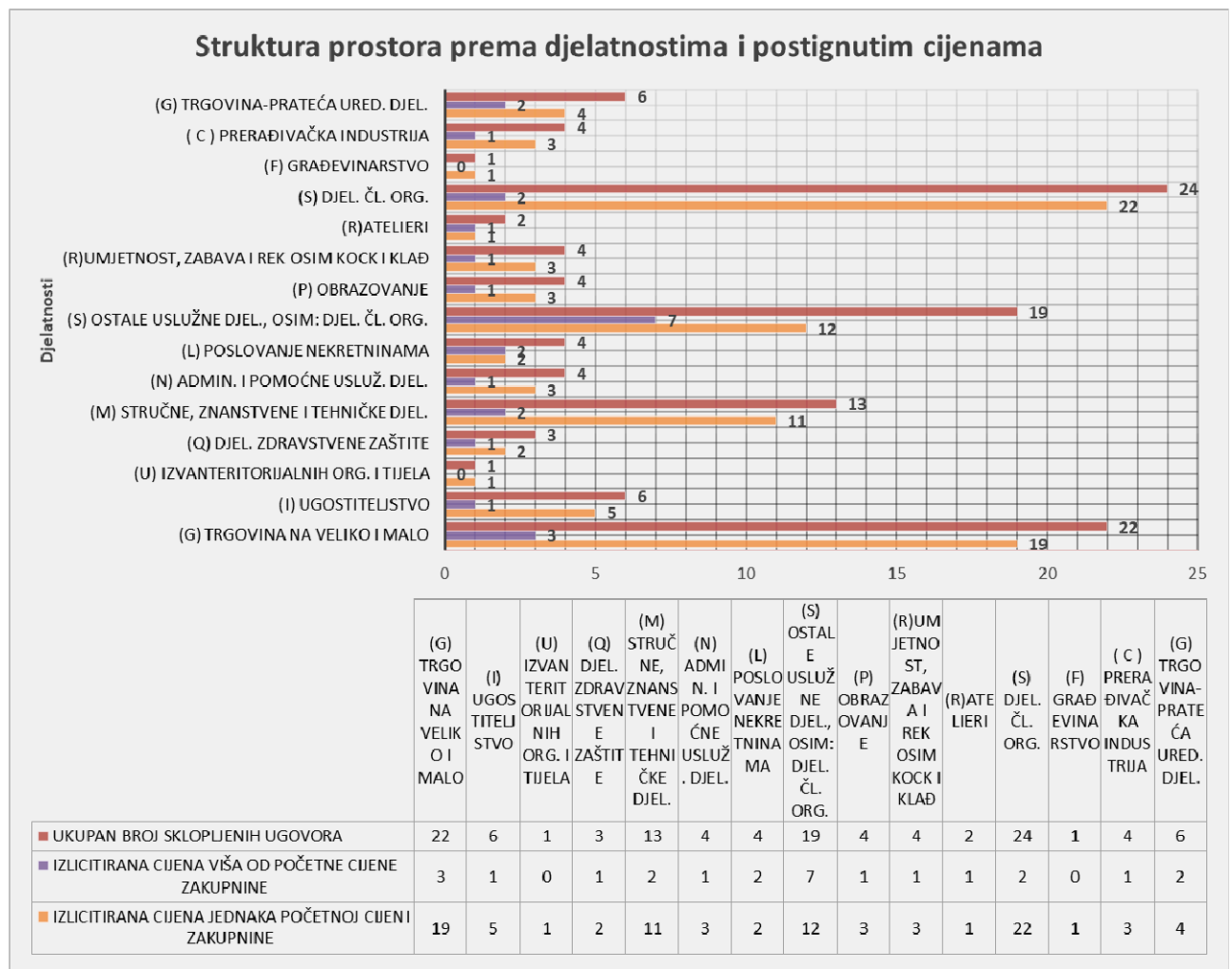
Grafikon 2. Djelatnosti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu



Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 11.368 m² s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 61.162,26 € bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2021. godini iznosi 5,38 €/m² bez PDV-a.

Najviše poslovnih prostora izlicitirano je za djelatnosti članskih organizacija, odnosno njih 24, a od tog broja 2 poslovna prostora dana su u zakup po cijeni višoj od početne. Za djelatnost trgovine izlicitirana su 22 poslovna prostora, a od tog broja 3 poslovna prostora dana su u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Nadalje, kod uslužne djelatnosti od 19 izlicitiranih poslovnih prostora, njih 7 izlicitirano je po cijeni višoj od početne cijene zakupnine što čini 37% svih izlicitiranih prostora za uslužne djelatnosti. Navedeno je prikazano na Grafikonu 3.

Grafikon 3.: Struktura prostora prema djelatnostima i postignutoj cijeni



Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Krešimirova 36/E, površine 19 m², odnosno za djelatnost tiskanje i uslužne djelatnosti povezane s tiskanjem izlicitirana cijena iznosi 11,10 €/m² bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine iznosila 1,00 €/m² bez PDV-a. Za 25 poslovnih prostora, odnosno njih 21,37% sklopljeni su ugovori o zakupu s cijenom zakupnine koja je veća od početne cijene zakupnine koja je bila objavljena u javnom natječaju. Poslovni prostori koji su izlicitirani tijekom 2021. godine u prosjeku su u javnom natječaju objavljeni 1,5 puta, a radi se većinom o prostorima koji su vraćeni od strane bivših zakupnika tijekom 2021. godine.

U 2021. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine, članskih organizacija te za obavljanje uslužnih djelatnosti i to u prvom redu za djelatnosti njege i održavanja tijela i frizerskih salona, te uredskih djelatnosti. Fokus zainteresiranih stranaka usmjeren je prema prostorima koji se nalaze u III. zoni te se tako i najveći broj zaprimljenih prijava odnosilo na djelatnosti njege i održavanja tijela i frizerskih salona i to za prostore koji se nalaze van centra grada, odnosno na one koji se nalaze u II. i III. zoni. Prema pismima namjere bilježi se interes za ugostiteljsku djelatnost za djelatnosti fast food restorana i pečenjara kao i interes za zakup većih poslovnih prostora koji bi se koristili za proizvodne djelatnosti.

Napominjemo da je na web stranici <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8> objavljen Registar objekata poslovne namjene Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke. Registar predstavlja elektronički popis prostora u tabličnom obliku s prikazom

informacija o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke i to slobodnih i onih u zakupu. Zainteresirani mogu kroz Registar objekata poslovne namjene dobiti informacije o poslovnim prostorima – da li je pojedini poslovni prostor u zakupu ili slobodan. Isto tako, dostupan je prikaz poslovnog prostora na mapi kao i tlocrt poslovnog prostora.

Slijedom izloženog Gradonačelnik donosi sljedeći:

Z A K L J U Č A K

Temeljem odredbe 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):

Prihvća se Informacija Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2021. godinu.