



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170-1-15-00-22-27

Rijeka, 18. 1. 2022.

Gradonačelnik je 18. siječnja 2022. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. Na temelju članka 28. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 55. sastanka utvrđuje se kako slijedi:

DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM JE ISTEKAO UGOVOR O ZAKUPU, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201085 – Nikole Cara 3, površine 36 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Korisnik: **TRGOVAČKO DRUŠTVO ELEKTROMAX d.o.o. iz Viškova, Marinići 172**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA:
	47.78 – Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, aktivnost: trgovina na malo neprehrambenim proizvodima, d.n. i pomoćne prostorije – asortiman: elektrotehnička oprema

2. U odnosu na poslovni prostor iz prethodne točke ovog zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog, sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari. 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.



GRADONAČELNIK

Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović, Marine Superine, Maše Žic i Irine Gregov
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: 372-01/22-02/5

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

Rijeka, 13.1.2022.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovni prostor kojem je ugovor o zakupu istekao, a za koji se zakupniku ne može ponuditi sklapanje ugovora bez provođenja javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILI:

Marina Superina

Maša Žic

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 55. sastanku održanom dana 10. studenog 2021. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovni prostor kojem je istekao ugovor o zakupu a za koji se dosadašnjem zakupniku 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 kojim 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 takav poslovni prostor mora se objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora te valja napomenuti da dosadašnji zakupnik / korisnik ne ostvaruju pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Radi se o slijedećem poslovnom prostoru:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM JE ISTEKAO UGOVOR O ZAKUPU, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

Poslovni prostor: 201085 – Nikole Cara 3, površine 36 m², III. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Nikole Cara 3, u prizemlju i nalazi u III. zoni.

Poslovni prostor ima površinu od 108 m², a u zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo:

- Grada Rijeke u 1/3 dijela, odnosno u površini od 36 m²,
- Republike Hrvatske u 1/3 dijela, odnosno u površini od 36 m² i
- TD Elektromax d.o.o. u 1/3 dijela, odnosno u površini od 36 m².

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 6391/02-03 od 18. ožujka 2006. godine koristilo je TD ELEKTROMAX d.o.o. iz Rijeke, za obavljanje djelatnosti trgovine elektrotehničke opreme i veleprodajnog skladišta (šifra po NKD-u: 52.40) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 8,26 €/m² i rokom zakupa do 02. travnja 2016. godine.

Poradi pravnog režima u kojem se poslovni prostor nalazio, odnosno neriješenih imovinsko-pravnih odnosa sa zakupnikom nije sklopljen Ugovor o zakupu kojim bi bio produžen zakupni odnos. Imovinsko-pravni odnosi razriješeni su u 2021. godini na način da je svaki od suvlasnika postao vlasnik 1/3 dijela prostora. Naime dio predmetnog poslovnog prostora na k.č. 1719/4, zk.ul. 2685 k.o. Rijeka u suvlasništvu je Grada Rijeke u 1/3 dijela, Republike Hrvatske u 1/3 dijela i trgovačkog društva ELEKTROMAX d.o.o. u 1/3 dijela koje trenutno koristi prostor za obavljanje djelatnosti trgovine elektrotehničke opreme i veleprodajno skladište. Dio poslovnog prostora koji se nalazi na k.č. 1719/3, zk.ul. 2684 k.o. Rijeka u vlasništvu je Republike Hrvatske.

Nakon provedenog postupka povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za dio prostora na k.č. 1719/4, Grad Rijeka je sukladno zaključku Gradonačelnika od 16. rujna 2019. godine, isknjižio 1/3 dijela prostora u površini od 36,33 m² koji je u vlasništvu Republike Hrvatske te isti predao Republici Hrvatskoj u posjed dana 18. prosinca 2020. godine. Sukladno izvansudskoj nagodbi broj N-DO-137/2019-III od 11. veljače 2020. godine, Grad Rijeka je Republici Hrvatskoj dana 23. ožujka 2020. godine isplatio glavnica od 75.427,06 kuna (što predstavlja iznos zakupnine za 1/3 suvlasničkog dijela Republike Hrvatske za k.č. 1719/4 i cijeli iznos zakupnine za k.č. 1719/3 a koju je Grad Rijeka naplaćivao od zakupnika za razdoblje od 03/17 do 11/19) te pripadajuću kamatu od 7.592,92 kuna.

U prostoru se nalazi kako smo već naveli korisnik TD ELEKTROMAX d.o.o. koji je ujedno i suvlasnik prostora. Kako bi se sa korisnikom mogao produžiti zakupni odnos prostor je potrebno objaviti u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora.

Dana 11. listopada 2021. godine Grad Rijeka je pisanim putem zatražio suglasnost Državnih nekretnina d.o.o. za objavljivanje predmetnog poslovnog prostora u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostor, te je Republika Hrvatska zastupana po TD DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, dostavila dana 27. listopada 2021. godine dopis KLASA: 372-03/18-01/246 kojim je dana suglasnost Gradu Rijeci za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup 1/3 dijela predmetnog poslovnog prostora.

Valja također napomenuti da je dana 02. prosinca 2021. godine upućen dopis Državnim nekretninama kojim ih obavještavamo da zakupnik za djelatnost trgovine elektrotehničke opreme i veleprodajno skladište plaća trenutno mjesečnu naknadu u iznosu od 8,26 €/m². Sukladno odredbi članka 28. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 4. i 5. citirane Odluke, utvrđuje se na način da ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21). Ista se sukladno članku 4. Pravilnika utvrđuje kao umnožak korisne površine poslovnog prostora i jedinične cijene zakupnine po m² određene prema zoni u kojoj se prostora nalazi te djelatnosti koja se u prostoru obavlja.

S obzirom na činjenicu da se predmetni prostor nalazi u III zoni, a u njemu bi se obavljala djelatnost trgovine, početni (osnovni) iznos zakupnine za isti koji bi se ponudio u postupku javnog natječaja bio bi 4€/m². Slijedom navedenog zatraženo je očitovanje Državnih nekretnina d.o.o. da li su i dalje suglasni s provođenjem postupka javnog natječaja, a uzevši u obzir da bi cijena eventualne zakupnine mogla biti upola manja od iznosa naknade koju imenovano društvo sada plaća.

Dana 24. prosinca 2021. godine zaprimljena je suglasnost Državnih nekretnina d.o.o. da se prostor objavi na javnom natječaju s početnim iznosom zakupnine od 4 €/m².

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 zakupnik 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 zakupnik kao poslodavac može „izdržati“ trošak davanja od plaća, do doprinosa i tražbina prema Republici Hrvatskoj za vrijeme kada ne može 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 je da se navedenom urednom zakupniku/korisniku naprijed navedenog poslovnog prostora za koji se ne može obnoviti ugovor o zakupu, omogućiti da kontinuirano obavlja ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup 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 na 55. sastanku od 10. studenog 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 poslovnom prostoru koji se daje 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.

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 55. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 10. studenog 2021. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM JE ISTEKAO UGOVOR O ZAKUPU, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201085 – Nikole Cara 3, površine 36 m2, III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Korisnik: TRGOVAČKO DRUŠTVO ELEKTROMAX d.o.o. iz Viškova, Marinići 172

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.78 – Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, aktivnost: trgovina na malo neprehrambenim proizvodima, d.n. i pomoćne prostorije – asortiman: elektrotehnička oprema
G	SAMO ZA: 47.4 – Trgovina na malo informacijsko – komunikacijskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.5 – Trgovina na malo ostalom opremom za kućanstvo u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.64 – Trgovina na malo sportskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama

B) U odnosu na poslovni prostor iz prethodne točke ovoga Zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog, sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari. 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.