



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/20-13

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

Rijeka, 8. 3. 2022.

Gradonačelnik je 8. ožujka 2022. 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 10. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 25. veljače 2022. godine utvrđuje se kako slijedi:

DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR JE UGOVOR O ZAKUPU ISTEKAO 2018. GODINE ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201336 – Sokol kula 4/C, površine 34 m2, 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: LENS d.o.o. iz Rijeke, Kalvarija 16

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.78 – Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama – asortiman: optička pomagala

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 poslovnih 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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/22-02/51

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

Rijeka, 01.03.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovni prostor kojem je ugovor o zakupu istekao u 2018. godini, a za koji se zakupniku 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 10. sastanku održanom dana 25. veljače 2022. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovni prostor kojem je ugovor o zakupu istekao u 2018. godini, 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 kojem 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 ostvaruje pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Valja napomenuti da je navedenom korisniku ugovor o zakupu istekao 2018. godine te se isti nije mogao obnoviti zbog tadašnjeg neriješenog imovinsko pravnog statusa nekretnine i evidentiranog dugovanja korisnika. Na predmetnoj nekretnini upisano je suvlasništvo Grada Rijeke u 1/2 idealnog dijela (17 m²) i Republike Hrvatske u 1/2 idealnog dijela (17 m²). Slijedom navedenog u siječnju 2022. godine zatražena je pisana suglasnost od strane Državnih nekretnina d.o.o., iz Zagreba radi objave javnog natječaja za davanje u zakup predmetnog prostora a koje je društvo dana 25. siječnja 2022. godine dostavilo očitovanje KLASA:372-03/19-01/128 kojim je Gradu Rijeci dalo suglasnost za objavu predmetnog prostora u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora.

Radi se o slijedećem poslovnom prostoru:

1. Poslovni prostor: 201336 – Sokol kula 4/C, površine 34 m², 0. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Sokol kula 4/C, u prizemlju, ima površinu od 34 m² te se nalazi u 0. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je suvlasništvo Grada Rijeke u 1/2 idealnog dijela (17 m²) i Republike Hrvatske u 1/2 idealnog dijela (17 m²).

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 7419/02-03 od 05. prosinca 2018. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 7419/A od 30. ožujka 2009. godine, koristi zakupnik trgovačko društvo **LENS d.o.o.** iz Rijeke za obavljanje djelatnosti trgovine optičkim pomagalicama (NKD šifra: 47.77) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 17,34 €/m² i rokom zakupa do 01. prosinca 2018. godine. Ugovor o zakupu nije se obnovio po isteku budući su bili neriješeni imovinsko-pravni odnosi.

Trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, dostavilo je dana 25. siječnja 2022. godine KLASA:372-03/19-01/128 očitovanje kojim je Gradu Rijeci dalo suglasnost za objavu predmetnog prostora u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora.

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 24,00 €/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.

Korisnik prostora podmirio je zakupninu i pripadajuću kamatu za predmetni poslovni prostor, osnovom čega nema evidentiranog dugovanja s osnova korištenja prostora.

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 u posjed Gradu prazan od osoba i stvari, isto bi za posljedicu imalo negativan financijski utjecaj na Proračun Grada Rijeke, ali i na ekonomiju gospodarskog subjekata. 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.

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 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 10. sastanku od 25. veljače 2022. 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 („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 10. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 25. veljače 2022. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR JE UGOVOR O ZAKUPU ISTEKAO 2018. GODINE ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201336 – Sokol kula 4/C, površine 34 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: LENS d.o.o. iz Rijeke, Kalvarija 16

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
G	SAMO ZA: 47.78 – Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama – asortiman: optička pomagala
G	SAMO ZA: 47.4 – Trgovina na malo informacijsko-komunikacijskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.76 – Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.77 – Trgovina na malo satovima i nakitom u specijaliziranim prodavaonicama
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova
J	SAMO ZA: 62 – Računalno programiranje, savjetovanje i djelatnosti povezane s njima (ODJELJAK od 62.01 do 62.09) i/ili 63 – Informacijske uslužne djelatnosti (ODJELJAK od 63.1 do 63.99)
L	68 – Poslovanje nekretninama
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

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 poslovnih 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.