



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/45-18

URBROJ: 2170-1-15-00-22-19

Rijeka, 9. 5. 2022.

Gradonačelnik je 9. svibnja 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 Rijeka" broj 8/18 i 13/19) i zapisnika sa 19. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 03. svibnja 2022. godine utvrđuje se kako slijedi:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2022. GODINI ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201734 – JELAČIĆEV TRG 1/A, površine 13 m2, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: OT – OPTIMA TELEKOM d.d. iz Zagreba, Bani 75/A

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
J	SAMO ZA: 61.10 – Djelatnosti žičane telekomunikacije – aktivnost: uredski prostor

2. Poslovni prostor: 201302 – SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 1/B, površine 40 m2, II. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: TATJANA MASTERL iz Rijeka, Gajeva 2

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
R	SAMO ZA: 90.03 – Umjetničko stvaralaštvo – atelijeri za stvaralački rad umjetnika

3. Poslovni prostor: 201476 – TITOV TRG 4/B, površine 39 m2, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: ROSSANA STARČEVIĆ iz Rijeka, Školjić 6

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela

4. Poslovni prostor: 201643 – VODOVODNA 20/7, površine 27 m2, III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: SABLJIĆ TEA iz Rijeka, Janka Polića Kamova 20/7

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
GARAŽA	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA

2. U odnosu na poslovne prostore iz točke 1. ovog 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.



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: 372-01/22-02/99

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

Rijeka, 06.05.2022 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: - Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2022. godini, a za koje se zakupnicima ne mogu ponuditi sklapanja 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 19. sastanku održanom dana 03. svibnja 2022. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2022. 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 UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2022. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201734 – JELAČIĆEV TRG 1/A, površine 13 m2, I. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Jelačićev trg 1/A, u prizemlju, ima površinu od 13 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 8048/02-03 od 09. srpnja 2012. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 8048/A od 21. studenog 2016. godine i broj 8048/B od 25. rujna 2017., koristi zakupnik OT – OPTIMA TELEKOM d.d. iz Zagreba za obavljanje uredske djelatnosti (NKD šifra: 61.10) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 7,54 €/m2 i rokom zakupa do 19. lipnja 2022. 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. Zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove s osnova zakupnog odnosa.

2. Poslovni prostor: 201302 – SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 1/B, površine 40 m², II. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Slaviše Vajnera Čiče 1/B, u prizemlju, ima površinu od 40 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 8056/02-03 od 09. srpnja 2012. godine, koristi zakupnik TATJANA MASTERL iz Rijeke za obavljanje djelatnosti likovnog atelijera (NKD šifra: 90.03) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 0,65 €/m² i rokom zakupa do 26. lipnja 2022. 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 0,08 €/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. Zakupnik uredno podmiruje zakupnine i ostale troškove s osnova zakupnog odnosa.

3. Poslovni prostor: 201476 – TITOV TRG 4/B, površine 39 m², I. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Titov trg 4/B, u prizemlju, ima površinu od 39 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 8060/02-03 od 09. srpnja 2012. godine, koristi zakupnik ROSSANA STARČEVIĆ iz Rijeke za obavljanje djelatnosti njege i održavanja tijela, manikura, ugradnja umjetnih noktiju i sl. (NKD šifra: 96.04) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 4,64 €/m² i rokom zakupa do 27. lipnja 2022. 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 6,00 €/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. Zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove s osnova zakupnog odnosa.

4. Poslovni prostor: 201643 – VODOVODNA 20/7, površine 27 m², III. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Vodovodna 20/7, u prizemlju, ima površinu od 27 m² i nalazi se u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 8964 od 02. lipnja 2017. godine koristi zakupnik SABLIC TEA iz Rijeke, za obavljanje djelatnosti garaže (šifra po NKD-u: 00.33) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,86 €/m² i rokom zakupa do 03. lipnja 2022. 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 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. Zakupnik uredno podmiruje zakupninu i ostale troškove s osnova zakupnog odnosa.

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 19. sastanku od 03. svibnja 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 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.

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 19. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 03. svibnja 2022. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2022. GODINI ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 201734 – JELAČIĆEV TRG 1/A, površine 13 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: OT – OPTIMA TELEKOM d.d. iz Zagreba, Bani 75/A

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
J	SAMO ZA: 61.10 – Djelatnosti žičane telekomunikacije – aktivnost: uredski prostor
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova
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: 201302 – SLAVIŠE VAJNERA ČIČE 1/B, površine 40 m², II. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: TATJANA MASTERL iz Rijeke, Gajeva 2

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
R	SAMO ZA: 90.03 – Umjetničko stvaralaštvo – atelijeri za stvaralački rad umjetnika
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova
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: 201476 – TITOV TRG 4/B, površine 39 m², I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: ROSSANA STARČEVIĆ iz Rijeke, Školjić 6

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
S	SAMO ZA: 96.04 – Djelatnosti za njegu i održavanje tijela
J	SAMO ZA: 61.10 – Djelatnosti žičane telekomunikacije – aktivnost: uredski prostor
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova
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: 201643 – VODOVODNA 20/7, površine 27 m2, III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: SABLIC TEA iz Rijeke, Janka Polića Kamova 20/7

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
GARAŽA	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA
M	POMOĆNE PROSTORIJE ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti
N	POMOĆNE PROSTORIJE ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata

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.