



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/22-01/58-21

URBROJ: 2170-1-15-00-22-21

Rijeka, 14. 6. 2022.

Gradonačelnik je 14. lipnja 2022. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

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:

**A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR O ZAKUPU ISTIČE U 2022. GODINI ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

**1. Poslovni prostor: 105107 – JEDRARSKA 3/C, površine 12 m2, I. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: MAURO RAVNICH iz Rijeka, Krešimirova 56**

Područje	Djelatnost i šifra NKD
H	<b>SAMO ZA:</b> <b>52.10 – Skladištenje robe</b>

**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 budu 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: 372-01/22-02/110

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

Rijeka, 8.6.2022. god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: - Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovni prostor kojem ugovor o zakupu ističe u 2022. 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 22. sastanku održanom dana 07. lipnja 2022. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovni prostor kojem ugovor o zakupu ističe u 2022. 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 ostvaruju pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Radi se o slijedećem poslovnom prostoru:

### **A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR O ZAKUPU ISTIČE U 2022. GODINI, A ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

#### **1. Poslovni prostor: 105107 – JEDRARSKA 3/C, površine 12 m2, I. zona**

---

Poslovni prostor nalazi se na adresi Jedrarska 3/C, u prizemlju, ima površinu od 12 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 8047/02-03 od 09. srpnja 2012. godine koristi zakupnik MAURO RAVNICH iz Rijeke za obavljanje djelatnosti skladišta (NKD šifra: 52.10) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,90 €/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 6,00 €/m<sup>2</sup> 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 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 isti 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 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 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 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 22. sastanku od 07. lipnja 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.

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 POSLOVNI PROSTOR KOJEM UGOVOR O ZAKUPU ISTIČE U 2022. GODINI ZA KOJI SE ZAKUPNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

#### 1. Poslovni prostor: 105107 – JEDRARSKA 3/C, površine 12 m2, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: MAURO RAVNICH iz Rijeke, Krešimirova 56

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
H	<b>SAMO ZA:</b> <b>52.10 – Skladištenje robe</b>
J	SAMO ZA: 61.10 – Djelatnosti žičane telekomunikacije – aktivnost: pomoćne prostorije
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: pomoćne prostorije
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: pomoćne prostorije

**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 budu 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.