



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/22-01/62-22

URBROJ: 2170-1-15-00-22-54

Rijeka, 25. 7. 2022.

Gradonačelnik je 25. srpnja 2022. godine donio sljedeći

### **z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika Primorsko - goranske županije, Rijeka, Adamićeva 10, OIB: 32420472134 za povećanje površine koja se daje u zakup i na koju se obračunava zakupnina za poslovni prostor na adresi u Rijeci Korzo 7, na način da ista sada iznosi ukupno 81 m<sup>2</sup>, ali pod uvjetom da zakupnik pregradi prostore zidom debljine minimalno 20 cm, prema prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 9 te da se u navedenoj zidnoj pregradi instalira vatrodajna centrala. Također, po završetku radova izmještanja vatrodajne centrale i pregrađivanja prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti atest ispravnosti vatrodajnog prostora u Rijeci, Korzo 9 i atest ispravnosti elektroinstalacija predmetnog poslovnog prostora. Ukoliko dođe do oštećenja prilikom izvođenja radova u prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 9, zakupnik ih je u obvezi sanirati odnosno prostor vratiti u prvobitno stanje.

2. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o Ugovora o zakupu kojim će se regulirati povećanje površine predmetnog poslovnog prostora na koju se obračunava zakupnina uz navođenje gore navedenih obveza zakupnika.



**GRADONAČELNIK**

  
**Marko FILIPOVIĆ**

#### **Dostaviti:**

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,  
n/r Denis Šuline i Mirjane Smokrović Koludrović
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: 372-01/22-02/131

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

Rijeka, 22.7.2022.god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: prijedlog Zaključka za povećanje površine poslovnog prostora u Rijeci,  
Korzo 7 koja se daje u zakup Primorsko-goranskoj županiji**

MATERIJAL IZRADILA:

RAVNATELJ-VODITELJ 1:  
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



## Obrazloženje

Dana 22. veljače 2022. godine Grad Rijeka, u svojstvu zakupodavca sklopio je Ugovor o zakupu br. 10104 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu) sa Primorsko - goranskom županijom, Rijeka, Adamićeva 10, OIB: 32420472134, u svojstvu zakupnika, za dio poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 7, u prizemlju zgrade, korisne površine 49 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od jedne prostorije, za obavljanje opće djelatnosti javne uprave (šifra NKD: 84.11) uz obvezu započimanja obavljanja iste najkasnije sa danom 31. prosincem 2022. godine, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 16,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa od deset godina.

Člankom 4. predmetnog ugovora određeno je da je zakupnik u obvezi:

- izvršiti građevinsko odvajanje dijela poslovnog prostora na adresi Korzo 7 od poslovnog prostora na adresi Korzo 9 i 11 sukladno ldejnom rješenju oznake K07 broj projekta RP-95-IR izrađenom od strane STUDIO Mapa d.o.o., u roku do zaključno 25. veljače 2022. godine te završiti odvajanje strujnog priključka,
- ishoditi građevinske i uporabne dozvole za probijanje međukatne konstrukcije između poslovnog prostora Korzo 7 (prizemlje) i Adamićeva 10 (prvi kat) i
- izraditi nove etažne elaborate za dio poslovnog prostora na adresi Korzo 7 i poslovni prostor na adresi Korzo 7, 9 i 11.

Također, istim člankom ugovorne strane su suglasno utvrdile da zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava za ispunjenje gore navedениh obveza te da je izričito isključena mogućnost kompenzacije uložениh sredstava sa zakupninom ili na drugi način, a da je nemogućnost ishოდovanja građevinske ili uporabne dozvole isključivi rizik zakupnika.

Predmetni Ugovor o zakupu je sklopljen sukladno članku 5. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19), članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18), Zaključku Gradonačelnika KLASA:024-02/22-01/13-11, URBROJ:2170-1-15-00-22-23 od 15. veljače 2022. godine i temeljem Zaključka Župana Primorsko-goranske županije KLASA: 024-01/22-01/7, URBROJ:2170-01-01/6-22-41 od 21. veljače 2022. godine.

Predmetni poslovni prostor je u zemljišnim knjigama upisan na k.č. 690, u zk.ul. 970, k.o. Rijeka, kao poslovni prostor broj 1 na etaži E-2, što predstavlja suvlasnički dio od 295/1000 dijela, ukupne površine 644,75 m<sup>2</sup>, preostali dio zgrade nalazi se na adresi Adamićeva 10 i to poslovni prostor broj 2 na etaži E-1, što predstavlja suvlasnički dio od 705/1000 dijela, ukupne površine 1.670,21 m<sup>2</sup> koji je u vlasništvu Primorsko-goranske županije.

Dana 21. lipnja 2022. godine zakupnik se obratio sa zahtjevom za zakup dodatnog prostora (sukladno skici koja se nalazi u privitku materijala) odnosno sa zahtjevom za sklapanjem dodataka predmetnog ugovora o zakupu kojim bi se regulirao zakupni odnos u svezi navedenog. U navedenom zahtjevu zakupnik navodi da bi se proširenjem zakupa na ostale kvadrate osigurala značajno kvalitetnija veza između prizemlja i 1. kata te da je pri izvođenju radova odvajanja prostora na adresi u Rijeci, Korzo 7 na dvije cjeline, utvrđeno da se radovi izmještanja vatrodojavne centrale mogu izvesti u kratkom roku prilikom čega se ne utječe na funkcionalnost ostatka prostora. Također, zakupnik ističe da bi se na taj način omogućila logična i smislена podjela i organizacija prostora, kako konstruktivna tako i funkcionalna, da bi se lakše proveo postupak etažiranja te da bi se odvajanjem cijelog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 7 i dodjeljivanjem istoga Primorsko - goranskoj županiji, osigurao reprezentativan ulaz.

Uzimajući u razmatranje predmetni zahtjev, pristupilo se ponovno izmjeri predmetnog poslovnog prostora, a prilikom koje izmjere je utvrđeno da bi se radilo o ukupnoj površini od 81,19 m<sup>2</sup> odnosno o površini od 81 m<sup>2</sup> na koju bi se obračunavala zakupnina, a koja površina je razvidna i iz tlocrta koji su dostavili projektanti zakupnika (studio MAPA), što odgovara stvarnom stanju prostora.

Slijedom navedenog, stručne službe su mišljenja da se zahtjevu zakupnika može udovoljiti, tim više što je Povjerenstvo za poslovni proctor već ranije utvrdilo da se u istom može obavljati opća djelatnost javne uprave (šifra NKD: 84.11), ali uz uvjet da se prostori pregrade zidom debljine minimlano 20 cm, prema prostoru na adresi Rijeka, Korzo 9 te da se u navedenoj zidnoj pregradi instalira vatrodajna centrala. Također, po završetku radova izmještanja vatrodajne centrale i pregrađivanja prostora, zakupnik mora dostaviti atest ispravnosti vatrodajne prostora u Rijeci, Korzo 9 i atest ispravnosti elektroinstalacija predmetnog prostora. Sva oštećenja koja bi eventualno nastala prilikom izvođenja radova u prostoru Korzo 9 potrebno je od strane zakupnika sanirati odnosno prostor vratiti u prvobitno stanje.

Slijedom navedenog, Gradonačelnik donosi sljedeći:

## **ZAKLJUČAK**

Temeljem 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, 2/20 i 3/21)

1.Prihvaća se zahtjev zakupnika Primorsko - goranske županije, Rijeka, Adamićeva 10, OIB: 32420472134 za povećanje površine koja se daje u zakup i na koju se obračunava zakupnina za poslovni prostor na adresi u Rijeci Korzo 7, na način da ista sada iznosi ukupno 81 m<sup>2</sup>, ali pod uvjetom da zakupnik pregradi prostore zidom debljine minimlano 20 cm, prema prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 9 te da se u navedenoj zidnoj pregradi instalira vatrodajna centrala. Također, po završetku radova izmještanja vatrodajne centrale i pregrađivanja prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti atest ispravnosti vatrodajnog prostora u Rijeci, Korzo 9 i atest ispravnosti elektroinstalacija predmetnog poslovnog prostora. Ukoliko dođe do oštećenja prilikom izvođenja radova u prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 9, zakupnik ih je u obvezi sanirati odnosno prostor vratiti u prvobitno stanje.

2.Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da izradi Dodatak Ugovora o Ugovora o zakupu kojim će se regulirati povećanje površine predmetnog poslovnog prostora na koju se obračunava zakupnina uz navođenje gore navedenih obveza zakupnika.

Privitak:

