



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/22-01/107-27

URBROJ: 2170-1-15-00-22-57

Rijeka, 14. 11. 2022.

Gradonačelnik je 14. studenog 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 47. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 19. listopada 2022. godine utvrđuje se kako slijedi:

DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM ISTIČE UGOVOR O ZAKUPU U 2023. GODINI, A KOJI ZAKUPNIKU NIJE DODJELJEN U ZAKUP NA OSNOVU JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200705 – Janeza Trdine 1/A, površina 13 m², I. zona

Zakupnik: VALENTINA LIN iz Rijeke, Kalvarija 1 i LUIGJ BERISHA iz Rijeke, Riva Boduli 7
Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	SAMO ZA: 56.10 – Djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: restoran brze prehrane

2. U odnosu na poslovni prostor iz točke 1. 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 poslovnih 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,
Maše Žic, Marine Superine, Ane Mesić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/22-02/181

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

Rijeka, 9.11.2022.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: - Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovni prostor kojem ugovor o zakupu ističe u 2023. godini, a koji zakupniku nije dodijeljen u zakup na osnovu javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILE:

Maša Žic

Marina Superina

Ana Mesić

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. prosinca 2018. god. objavljene su u "Narodnim novinama" broj 112/18 i 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 47. sastanku održanom dana 19. listopada 2022. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovni prostor kojem ugovor o zakupu ističe u 2023. godini, a koji zakupniku nije dodijeljen u zakup na osnovu provedbe javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sukladno članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 13/19) pa se dosadašnjem zakupniku ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. 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.

Napominje se da je razlog za namjeru objave predmetnog poslovnog prostora u javnom natječaju u mjesecu studenom 2022. godine, a ne u mjesecu siječnju 2023. godine, znatan broj poslovnih prostora kojima ugovori o zakupu ističu u siječnju, veljači i ožujku 2023. godine, a čija je objava u javnim natječajima u 2023. godini organizacijski neizvediva i neekonomična.

Radi se o slijedećem poslovnom prostoru:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM ISTIČE UGOVOR O ZAKUPU U 2023. GODINI, A KOJI ZAKUPNIKU NIJE DODJELJEN U ZAKUP NA OSNOVU JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200705 – Janeza Trdine 1/A, površina 13 m², I. zona

Poslovni prostor nalazi se na adresi Janeza Trdine 1/A, u prizemlju, ima površinu od 13 m² i nalazi se u I. zoni.

Dana 12. rujna 2017. godine USTANOVA ZA ODRŽAVANJE KLERIA kao zakupodavac i Valentina Lin i Luigj Berisha kao zakupnik sklopili su Ugovor o zakupu poslovnog prostora u Rijeci na adresi Janeza Trdine 1/A, za obavljanje djelatnosti na koje će biti registriran predmet poslovanja zakupnika, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 300,00 € i rokom zakupa do 01. siječnja 2023. godine.

Ugovorom o zamjeni nekretnina (i prijeboju međusobnih potraživanja) od 05. travnja 2019. godine i dodatka Ugovora o zamjeni nekretnina (i prijeboju međusobnih potraživanja) od 23. travnja 2019. godine izvršena je zamjena nekretnina u vlasništvu RIJEČKE NADBISKUPIJE, kojim je između ostalih i poslovni prostor na adresi Janeza Trdine 1/A postao vlasništvo Grada Rijeke čime je Grad preuzeo i sva prava i obveze dosadašnjeg zakupnika.

Dana 24. rujna 2020. godine sklopljen je Dodatak ugovora o zakupu broj 1 kojim je izvršena promjena zakupodavca iz USTANOVE ZA ODRŽAVANJE KLERIA u novog vlasnika odnosno zakupodavca GRAD RIJEKU. Utvrđeno je da mjesečna zakupnina iznosi 240,00 € uvećano za pripadajući PDV.

Kontrolom korištenja predmetnog prostora utvrđeno je da u istome TD BRAČA d.o.o. iz Podhuma, Podhum 351/A, obavlja djelatnost objekta brze prehrane.

Obzirom da predmetni poslovni prostor zakupniku **nije dodijeljen** na osnovu provedbe javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sukladno članku 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 13/19), **ne može** se 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.

Za cijelo vrijeme zakupnog odnosa zakupnik je uredno podmirivao zakupninu.

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 gospodarskog subjekta. Nerealno je očekivati da zakupnik kao poslodavac može „izdržati“ trošak davanja od plaća, 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 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 47. sastanku od 19. listopada 2022. godine, sačinilo Zapisnik kojim se sukladno odredbi članka 30. stavak 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“ broj 8/18 i 13/19), odredbom članka 30. stavak 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 47. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 19. listopada 2022. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM ISTIČE UGOVOR O ZAKUPU U 2023. GODINI, A KOJI ZAKUPNIKU NIJE DODJELJEN U ZAKUP NA OSNOVU JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200705 – Janeza Trdine 1/A, površina 13 m², I. zona

Zakupnik: VALENTINA LIN iz Rijeke, Kalvarija 1 i LUIGJ BERISHA iz Rijeke, Riva Boduli 7

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	SAMO ZA: 56.10 – Djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: restoran brze prehrane
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova
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 poslovnih 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.