



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/23-02/14

URBROJ: 2170-1-17-40-23-1

Rijeka, 03.02.2023 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o provedenim javnim
natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2022. godini**

MATERIJAL IZRADILA:
Petra Fonović

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovnne i javne namjene upravlja s 1582 poslovna prostora.

Na dan 31.12.2022. godine u zakupu se nalazi 1309 poslovnih prostora odnosno 82,74% svih poslovnih prostora, slobodna su 273 poslovna prostora odnosno 17,26% svih poslovnih prostora. No međutim, od 273 slobodna poslovna prostora 66 poslovnih prostora može se dodijeliti u zakup, dok se 207 poslovnih prostora ne mogu dodijeliti u zakup zbog imovinsko pravnog režima u kojem se poslovni prostori nalaze ili fizičkog stanja poslovnog prostora.

Naime, dio poslovnih prostora koji su trenutno slobodni nije moguće, bez znatnih novčanih ulaganja, dati u zakup zbog stanja u kojem se nalaze. Pojedini poslovni prostori u takvom stanju biti će predmet postupka prodaje. Isto tako kao predmet javnog natječaja za zakup poslovnih prostora ne mogu biti poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i fizičkih osoba bez suglasnosti tog suvlasnika ukoliko je isti poznat i moguće ga je kontaktirati, odnosno poslovni prostori koji su predmet sudskog ili upravnog postupka. Poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske mogu se putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora dati u zakup jedino ukoliko Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja poslovnog prostora na temelju odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske, odnosno uz suglasnost Republike Hrvatske da se poslovni prostor objavi u javnom natječaju.

U 2022. godini 75 zakupnika izvršilo je povrat poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci. Vraćeno je 7 poslovnih prostora koji se nalaze u 0. zoni, 33 poslovna prostora koji se nalaze u I. zoni, 11 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni i 24 poslovna prostora koji se nalaze III. zoni. U odnosu na djelatnosti koje su se obavljale u poslovnim prostorima, vraćeno je 29 poslovnih prostora u kojima se obavljala djelatnost trgovine što čini 38,67% svih vraćenih poslovnih prostora. Vraćeno je 6 poslovnih prostora u kojima se obavljala uslužna djelatnost i 6 poslovnih prostora u kojima se obavljala članska djelatnost, 5 poslovnih prostora u kojima se obavljala ugostiteljska djelatnost i 4 poslovna prostora u kojima se obavljala stručna, znanstvena i tehnička djelatnost. Ostali prostori koji su vraćeni bili su u zakupu za obavljanje prerađivačke djelatnosti, skladištenja, umjetničko stvaralaštvo, djelatnost izvanteritorijalnih organizacija, djelatnost građevinarstva, zdravstvene djelatnosti, poslovanje nekretninama, obrazovanje, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti te financijske djelatnosti.

Promatrajući poslovne prostore koji se trenutno nalaze u zakupu i slobodne poslovne prostore koji se mogu dodijeliti u zakup proizlazi da Grad Rijeka raspolaže s 1375 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1309 poslovnih prostora odnosno 95,20%, a da je slobodno 66 poslovnih prostora odnosno 4,80% poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup.

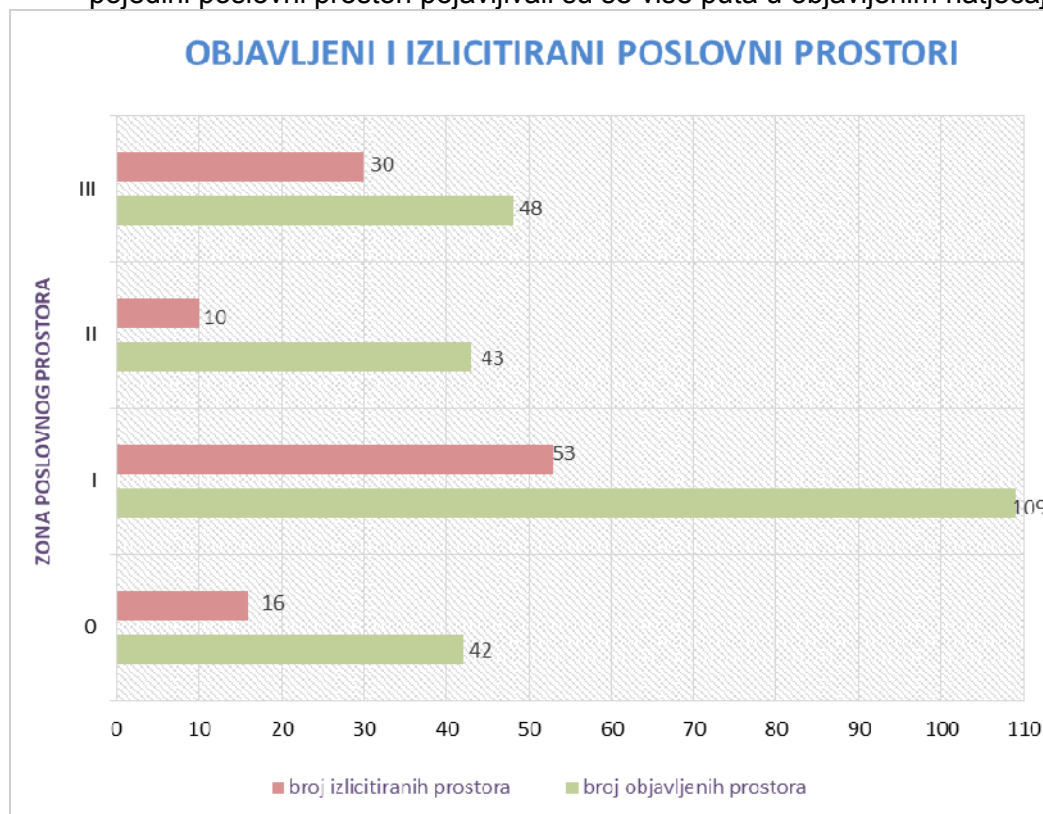
Poslovni prostori Grada Rijeke dodjeljuju se u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Tijekom 2022. godine objavljeno je osam javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora s 242 objavljena poslovna prostora. Za 146 poslovnih prostora zaprimljeno je 216 prijava, od čega je izlicitirano 109 poslovnih prostora. Budući su tri natjecatelja odustala od sklapanja ugovora o zakupu, sklopljeno je 106 ugovora o zakupu.

Od 1582 poslovna prostora kojima upravlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovnne i javne namjene, 151 poslovni prostor nalazi se u 0. zoni, 501 poslovni prostor nalazi se u I. zoni, 234 poslovna prostora nalazi se u II. zoni i 696 poslovnih prostora nalazi se u III. zoni.

U 2022. godine objavljena su 42 poslovna prostora koji se nalaze u 0. zoni te je 16 poslovnih prostora izlicitirano. Objavljeno je 109 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni te su izlicitirana 53 poslovna prostora. Objavljeno je 43 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni te je izlicitirano 10 poslovnih prostora. Izlicitirano je 30 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni dok ih je objavljeno 48. Na Grafikonu 1. iskazan je broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama u kojima se poslovni prostori nalaze.

Grafikon 1. Broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama (napomena: pojedini poslovni prostori pojavljivali su se više puta u objavljenim natječajima)



U Tablici 1. daje se podatak o broju sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima iz koje je vidljivo da je najviše ugovora o zakupu sklopljeno za obavljanje djelatnosti trgovine (22 ugovora o zakupu). Za uslužne djelatnosti i djelatnosti članskih organizacija sklopljeno je po 13 ugovora o zakupu, za ugostiteljsku djelatnost sklopljeno je 10 ugovora o zakupu dok je za stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti sklopljeno 9 ugovora o zakupu. Za ostale djelatnosti sklopljeno je ugovora kako je prikazano u Tablici 1..

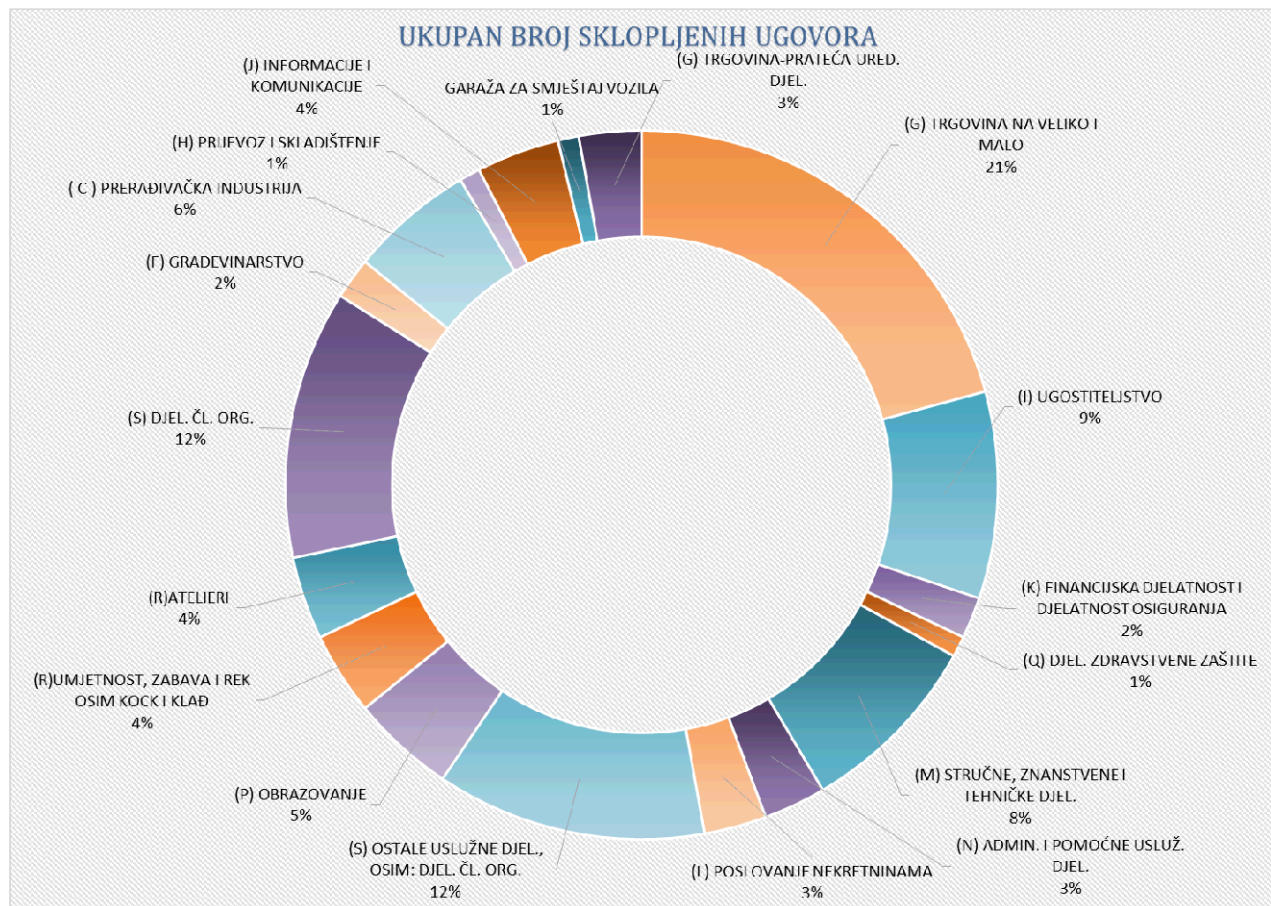
Tablica 1. Broj sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima

R.BR.	DJELATNOST	BROJ SKLOPLJENIH UGOVORA
1	TRGOVINA	22
2	USLUŽNE DJELATNOSTI	13
3	ČLANSKIH ORGANIZACIJA	13
4	UGOSTITELJSTVO	10
5	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	9
6	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	6
7	OBRAZOVANJE	5
8	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA (OSIM KOCKANJA I KLAĐENJA)	4
9	ATELIERI	4
10	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	4

11	PRATEĆA UREDSKA DJELATNOST ZA OBAVLJANJE ADMINISTRATIVNO TEHNIČKIH POSLOVA (TRGOVINA)	3
12	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	3
13	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	3
14	GRAĐEVINARSTVO	2
15	FINANCIJSKA	2
16	ZDRAVSTVENE ZAŠTITE	1
17	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	1
18	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA	1

Navedeno je u postocima prikazano na Grafikonu broj 2.

Grafikon 2. Djelatnosti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu



Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 9.754 m² s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 58.951,24 €¹ bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2022. godini iznosi 6,04 €/m² bez PDV-a što je najveća prosječna izlicitirana cijena zakupnine od 2017. godine.

Za djelatnosti trgovine 3 poslovna prostora dana su u zakup po cijeni višoj od početne, dok su za uslužnu djelatnost 2 poslovna prostora dana u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Nadalje, kod stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti i ugostiteljske djelatnosti 4 poslovna prostora dana su u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine.

¹ što prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn iznosi 444.168,12 kn

² što prema fiksnom tečaju konverzije 1€=7,53450 kn iznosi 45,51 kn/m²

Sveukupno su u zakup dana 23 poslovna prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine dok su 83 poslovna prostora dana u zakup po cijeni koja je jednaka početnoj cijeni zakupnine.

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za djelatnost trgovine³ prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	24,07	24,00	0,3%	Izlicitirano 7 poslovnih prostora
I	12,56	12,00	4,7%	Izlicitirano 8 poslovnih prostora
II	Nije izlicitiran niti jedan poslovni prostor	6,00	/	
III	4,00	4,00	0,0%	Izlicitirano 6 poslovnih prostora

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za djelatnost stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	Nije izlicitiran niti jedan poslovni prostor	12,00	/	
I	6,69	6,00	11,5%	Izlicitirana 3 poslovna prostora
II	3,00	3,00	0,0%	Izlicitiran 1 poslovni prostor
III	2,19	1,00	119%	Izlicitirano 5 poslovnih prostora

Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Moše Albaharija 2/C, površine 26 m², odnosno za djelatnost frizerski saloni i saloni za uljepšavanje izlicitirana cijena iznosi 4,00 €/m² bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine iznosila 1,00 €/m² bez PDV-a, što je povećanje cijene zakupnine od 300%. Za 23 poslovna prostora, odnosno 22% ugovora o zakupu sklopljeno je s cijenom zakupnine koja je veća od početne cijene zakupnine koja je bila objavljena u javnom natječaju. Poslovni prostori koji su izlicitirani tijekom 2022. godine u prosjeku su u javnom natječaju objavljeni 1,5 puta, a radi se većinom o prostorima koji su vraćeni od strane bivših zakupnika tijekom 2022. godine.

U 2022. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine, članskih organizacija, za obavljanje uslužnih djelatnosti te ugostiteljsku djelatnosti. Fokus zainteresiranih stranaka usmjeren je prema prostorima koji se nalaze u III. zoni te se tako i najveći broj zaprimljenih prijava odnosilo na prostore koji se nalaze van centra grada, odnosno na one koji se nalaze u III. zoni.

Napominjemo da je na web stranici <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8> objavljen Registar objekata poslovne namjene Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom Grada Rijeke. Registar predstavlja elektronički popis prostora u tabličnom obliku s prikazom informacija o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke i to slobodnih i onih u zakupu. Zainteresirani mogu kroz Registar objekata poslovne namjene dobiti informacije o poslovnim

³ Grupa II iz Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/21)

prostorima – da li je pojedini poslovni prostor u zakupu ili slobodan. Isto tako, dostupan je prikaz poslovnog prostora na mapi kao i tlocrt poslovnog prostora.

Slijedom izloženog Gradonačelnik donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Temeljem odredbe 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):

Prihvća se Informacija Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2022. godinu.