



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/22-33

URBROJ: 2170-1-15-00-23-37

Rijeka, 20. 2. 2023.

Gradonačelnik je 20. veljače 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Ne prihvaća se zahtjev zakupnika RIZ INFOTEHNA d.d. iz Zagreba, Ulica popa Dukljanina 3, OIB: 20873785021 za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Jadranski trg 4/A, (ID: 201520), na način da se umjesto ugovorenih djelatnosti pod NKD šifrom 47.71 - trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama, u predmetnom poslovnom prostoru obavlja samo djelatnost označena pod NKD šifrom 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Irine Gregov



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/22-33

URBROJ: 2170-1-15-00-23-38

Rijeka, 20. 2. 2023.

Gradonačelnik je 20. veljače 2023. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Ne prihvaća se zahtjev zakupnika TISAK d.d., iz Zagreba, Slavenska avenija 11/A, OIB: 75917721668, MB: 3281080 za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 26, na način da se uz ugovorene djelatnosti ostala trgovina na malo nespecijaliziranim prodavaonicama pretežnom hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine i konditorski proizvodi u originalnom pakiranju (šifra po NKD-u: 47.11) i djelatnosti trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.62) i djelatnosti gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra po NKD-u: 49.31), u predmetnom poslovnom prostoru obavljaju i djelatnosti ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama na malo, (šifra po NKD-u: 47.19) Poštanske i kurirske djelatnosti (aktivnost: dostava paketa) (šifra po NKD-u: 53.00), Fotografske djelatnosti (aktivnost: razvijanje fotografija), (šifra po NKD-u: 74.2), Ostale pomoćne djelatnosti kod financijskih usluga, osim osiguranja i mirovinskih fondova (aktivnost: usluga plaćanja računa i usluga transfera novca), (šifra po NKD-u: 66.19) i Djelatnost kockanja i klađenja (aktivnost: provođenje usluge Hrvatske lutrije), (šifra po NKD-u: 92.00).



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Ane Mesić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

**Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom**

**Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene**

KLASA: 372-01/23-02/17

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

Rijeka, 16.02.2023 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**PREDMET: prijedlog Zaključka za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na
adresi u Rijeci, Jadranski trg 4/A**

- zakupnik RIZ INFOTEHNA d.d.

MATERIJAL IZRADILA:
Irina Gregov

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo **RIZ INFOTEHNA d.d. iz Zagreba, Ulica popa Dukljanina 3, OIB: 20873785021**, zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Jadranski trg 4/A, u prizemlju zgrade, ukupne površine 95 m², koji se sastoji od jedne prostorije, wc-a, stubišta i galerije, a koji prostor se nalazi u 0 zoni i to za obavljanje djelatnosti označene pod NKD šifrom 47.71 - Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.72 - Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 18,51 €/m² i rokom zakupa od pet godina, sve temeljem Ugovora o zakupu broj 9143 od 20. ožujka 2018. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Dana 17. listopada 2022. godine zakupnik je Gradu Rijeci dostavio zahtjev za obnovu Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor, a dana 17. siječnja 2023. godine Gradonačelnik je donio Zaključak KLASA: 024-02/23-01/4-31, URBROJ: 2170-1-15-00-23-16 (u daljnjem tekstu: Zaključak od 17. siječnja 2023. godine) temeljem kojeg je utvrđena djelatnost za poslovni prostor kojem ističe ugovor o zakupu, a koje se zakupniku/korisniku ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Zaključkom su za predmetni poslovni prostor utvrđene ugovorene djelatnosti pod NKD šifrom 47.71 – trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i šifrom 47.72 – trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama.

Dana 19. siječnja 2023. godine Grad Rijeka je zakupniku dostavio Obavijest o javnom natječaju za predmetni poslovni prostor, budući da zakupnikova ugovorena zakupnina nije veća od početne zakupnine propisane Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine“ Grada Rijeke broj 7/21) (u daljnjem tekstu: Pravilnik) te da je Grad Rijeka u obvezi objaviti predmetni poslovni prostor u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, a obzirom da isti ne zadovoljava kriterij ekonomske opravdanosti (ugovorena zakupnina od 18,51 €/m² niža je od početne utvrđene Pravilnikom koja iznosi 24,00 €/m²) koji je sukladno posljednjim izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (stupile na snagu 22. prosinca 2018. godine), propisan kao uvjet za obnovu ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja.

U prilogu predmetne obavijesti zakupniku je dostavljen Zaključak Gradonačelnika od 17. siječnja 2023. godine kao i primjerak izjave kojom zakupnik daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora, ako ne budete utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da isti 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.

Dana 26. siječnja 2023. godine zakupnik je dostavio navedenu potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed prostora ukoliko zakupnik ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja. U izjavi se navodi da je prostor namijenjen za obavljanje pod NKD šifrom 47.71 – trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.72 – trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama.

Dana 30. siječnja 2023. godine zakupnik se obratio zahtjevom za promjenom djelatnosti na način da mu se umjesto obje ugovorene djelatnosti označene pod NKD šifrom 47.71 - trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama, u predmetnom poslovnom prostoru odobri obavljanje samo djelatnosti označene pod NKD šifrom 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik ugovorenu djelatnost obavlja više od godinu dana te da nema evidentirano dospjelo dugovanje prema proračunu Grada.

Povjerenstvo za utvrđivanje djelatnosti je u svezi predmetnog zahtjeva zakupnika za promjenu djelatnosti, dana 07. veljače 2023. godine dalo svoje mišljenje na Zapisnik sa 9. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor, uz navod da se može dati pozitivno mišljenje, ali da se zahtjevu za promjenu djelatnosti ne može udovoljiti, budući da se promjena djelatnosti traži neposredno pred istek Ugovora o zakupu odnosno mjesec dana prije isteka ugovora i objave natječaja za zakup poslovnog prostora.

U razmatranju ovog zahtjeva konzultirani su i opunomoćenici Grada te je utvrđeno:

- zakupnik je pravovremeno (odnosno sukladno rokovima iz članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora) dana 17. listopada 2022. dostavio zahtjev za obnovu Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor i po istom je provedena procedura utvrđivanja mogućnosti produljenja ugovora o zakupu. Kako je ranije navedeno, zbog ekonomske neopravdanosti, ugovor o zakupu za poslovni prostor Jadranski trg 4/a se ne može obnoviti već prostor mora biti oglašen u javnom natječaju;
- novi zahtjev zakupnika pristigao 30. siječnja 2023. god. za izmjenom djelatnosti u poslovnom prostoru nije pravovremen budući da je pristigao nakon zahtjeva za obnovu ugovora;
- ne postoji obveza zakupodavca da prihvati zahtjev za promjenu djelatnosti zakupnika, a u ovom slučaju promjena bi rezultirala potrebom sklapanja dodatka ugovora o zakupu koji bi bio sklopljen neposredno pred istek samog ugovora.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da je zahtjev zakupnika za promjenu djelatnosti nepravovremen i neopravdan stoga su stručne službe mišljenja da se predmetnom zahtjevu zakupnika za promjenu djelatnosti ne može udovoljiti.

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. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika RIZ INFOTEHNA d.d. iz Zagreba, Ulica popa Dukljanina 3, OIB: 20873785021 za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Jadranski trg 4/A, (ID: 201520), na način da se umjesto ugovorenih djelatnosti pod NKD šifrom 47.71 - trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama, u predmetnom poslovnom prostoru obavlja samo djelatnost označena pod NKD šifrom 47.72 - trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama.



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/23-02/23

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

Rijeka, 16.02.2023.god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: prijedlog Zaključka za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na
adresi u Rijeci, Korzo 26**

- **zakupnik TISAK PLUS d.o.o., Slavonska avenija 11/A, Zagreb**

MATERIJAL IZRADILA:

Ana Mesić

RAVNATELJ-VODITELJ 1:

Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Trgovačko društvo TISAK d.d., iz Zagreba, Slavonska avenija 11/A, OIB: 75917721668, MB: 3281080, zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 26, u prizemlju zgrade, ukupne površine 81 m², koji se sastoji od dvije prostorije i wc-a, stubišta, a koji prostor se nalazi u 0 zoni i to za obavljanje djelatnosti ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežnom hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine i konditorski proizvodi u originalnom pakiranju (šifra po NKD-u: 47.11) i djelatnosti trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.62) i djelatnosti gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra po NKD-u: 49.31) uz ugovoreni iznos mjesečne zakupnine od 24,00 €/m² i rokom zakupa od pet godina, sve temeljem Ugovora o zakupu broj 9128 od 7. svibnja 2018. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu).

Dana 1. lipnja 2019. godine sklopljen je Dodatak Ugovora o zakupu broj 9128/A kojim su ugovorne strane regulirale međusobne odnose u svezi promjene naziva zakupnika, sukladno Obavijesti o prijenosu ugovornih odnosa s društva TISAK d.d., na društvo TISAK plus d.o.o., na način da naziv zakupnika glasi: TISAK plus d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 11/A, OIB: 32497003047, MB: 04938828.

Dana 15. rujna 2022. godine zakupnik je Gradu Rijeci dostavio zahtjev za obnovu Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor, a dana 17. siječnja 2023. godine Gradonačelnik je donio Zaključak KLASA: 024-02/23-01/4-31, URBROJ: 2170-1-15-00-23-16 (u daljnjem tekstu: Zaključak od 17. siječnja 2023. godine) temeljem kojeg je utvrđena djelatnost za poslovni prostor kojem ističe ugovor o zakupu, a koje se zakupniku/korisniku ne može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Zaključkom su za predmetni poslovni prostor utvrđene ugovorene djelatnosti ostala trgovina na malo nespecijaliziranim prodavaonicama pretežnom hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine i konditorski proizvodi u originalnom pakiranju (šifra po NKD-u: 47.11) i djelatnosti trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.62) i djelatnosti gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra po NKD-u: 49.31).

Dana 22. siječnja 2023. godine Grad Rijeka je zakupniku dostavio Obavijest o javnom natječaju za predmetni poslovni prostor, budući da zakupnikova ugovorena zakupnina nije veća od početne zakupnine propisane Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine“ Grada Rijeke broj 7/21) te da je Grad Rijeka u obvezi objaviti predmetni poslovni prostor u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, a obzirom da isti ne zadovoljava ekonomsku opravdanost (ugovorena zakupnina od 24,00 €/m² istovjetna je početnoj koja je utvrđena Pravilnikom, a koja iznosi 24,00 €/m²) koja je sukladno posljednjim izmjenama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (stupile na snagu 22. prosinca 2018. godine), propisana kao uvjet za obnovu ugovora o zakupu na određeno vrijeme bez provođenja javnog natječaja.

U pravitku predmetne obavijesti zakupniku je dostavljen Zaključak Gradonačelnika od 17. siječnja 2023. godine kao i primjerak izjave kojom zakupnik daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora, ako ne budete utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da isti 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.

Zakupnik nije dostavio solemniziranu Izjavu koja mu je dostavljena, već se dana 30. siječnja 2023. godine zakupnik obratio zahtjevom za promjenom djelatnosti na način da mu se uz ugovorene djelatnosti ostala trgovina na malo nespecijaliziranim prodavaonicama pretežnom hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine i konditorski proizvodi u originalnom pakiranju (šifra po NKD-u: 47.11) i djelatnosti trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.62) i djelatnosti gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra po NKD-u: 49.31), u predmetnom poslovnom prostoru odobri obavljanje i djelatnosti ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama na malo, (šifra po NKD-u: 47.19) Poštanske i kurirske djelatnosti (aktivnost: dostava paketa) (šifra po NKD-u: 53.00), Fotografске djelatnosti (aktivnost: razvijanje fotografija), (šifra po NKD-u: 74.2), Ostale pomoćne djelatnosti kod financijskih usluga, osim osiguranja i mirovinskih fondova (aktivnost: usluga plaćanja računa i usluga transfera novca), (šifra po NKD-u: 66.19) i Djelatnost kockanja i klađenja (aktivnost: provođenje usluge Hrvatske lutrije), (šifra po NKD-u: 92.00). Navedenim bi ugovorna cijena bila 54,00 €/m², obzirom da je zakupnik zatražio dopunu djelatnosti za djelatnosti iz područja K i R, a koje za početnu cijenu u 0. zoni imaju 36,00 €/m². Cijena od 54,00 €/m² proizlazi iz činjenice da je odredbom članka 31. Odluke o zakupu poslovnog prostora („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) utvrđeno je da promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine od 50% od početne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni.

Uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da zakupnik ugovorenu djelatnost obavlja više od godinu dana te da nema evidentirano dospeljelo dugovanje prema proračunu Grada.

Povjerenstvo za utvrđivanje djelatnosti je u svezi predmetnog zahtjeva zakupnika za promjenu djelatnosti, dana 07. veljače 2023. godine dalo svoje mišljenje na Zapisnik sa 10. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor, uz navod da se može dati pozitivno mišljenje, ali da se zahtjevu za promjenu djelatnosti ne može udovoljiti, budući da se promjena djelatnosti traži neposredno pred istek Ugovora o zakupu odnosno mjesec dana prije isteka ugovora i objave natječaja za zakup poslovnog prostora.

U razmatranju ovog zahtjeva konzultirani su i opunomoćenici Grada te je utvrđeno:

- zakupnik je pravovremeno (odnosno sukladno rokovima iz članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora) dana 15. rujna 2022. dostavio zahtjev za obnovu Ugovora o zakupu za predmetni poslovni prostor i po istom je provedena procedura utvrđivanja mogućnosti produljenja ugovora o zakupu. Kako je ranije navedeno, zbog ekonomske neopravdanosti, ugovor o zakupu za poslovni prostor Korzo 26 se ne može obnoviti već prostor mora biti oglašen u javnom natječaju;
- novi zahtjev zakupnika pristigao 30. siječnja 2023. god. za izmjenom djelatnosti u poslovnom prostoru nije pravovremen budući da je pristigao nakon zahtjeva za obnovu ugovora;

ne postoji obveza zakupodavca da prihvati zahtjev za promjenu djelatnosti zakupnika, a u ovom slučaju promjena bi rezultirala potrebom sklapanja dodatka ugovora o zakupu koji bi bio sklopljen neposredno pred istek samog ugovora.

Slijedom navedenog, uzimajući u obzir da je gore navedeno Povjerenstvo dalo negativno mišljenje, stručne službe su mišljenja da se predmetnom zahtjevu zakupnika za promjenu djelatnosti ne može udovoljiti.

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. Ne prihvaća se zahtjev zakupnika TISAK d.d., iz Zagreba, Slavonska avenija 11/A, OIB: 75917721668, MB: 3281080 za promjenu djelatnosti u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, Korzo 26, na način da se uz ugovorene djelatnosti ostala trgovina na malo nespecijaliziranim prodavaonicama pretežnom hranom, pićima i duhanskim proizvodima – asortiman: duhanske prerađevine i konditorski proizvodi u originalnom pakiranju (šifra po NKD-u: 47.11) i djelatnosti trgovina na malo novinama, papirnatom robom i pisaćim priborom u specijaliziranim prodavaonicama (šifra po NKD-u: 47.62) i djelatnosti gradski i prigradski kopneni prijevoz putnika – aktivnost: prodaja autobusnih karata za gradski prijevoz (šifra po NKD-u: 49.31), u predmetnom poslovnom prostoru obavljaju i djelatnosti ostala trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama na malo, (šifra po NKD-u: 47.19) Poštanske i kurirske djelatnosti (aktivnost: dostava paketa) (šifra po NKD-u: 53.00), Fotografske djelatnosti (aktivnost: razvijanje fotografija), (šifra po NKD-u: 74.2), Ostale pomoćne djelatnosti kod financijskih usluga, osim osiguranja i mirovinskih fondova (aktivnost: usluga plaćanja računa i usluga transfera novca), (šifra po NKD-u: 66.19) i Djelatnost kockanja i klađenja (aktivnost: provođenje usluge Hrvatske lutrije), (šifra po NKD-u: 92.00).