

**Prijedlog odluke o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu  
Grada Rijeke u ulici Slavka Krautzeka 83**



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA  
Gradonačelnik

Rijeka, 30. 6. 2023.

**Gradsko vijeće Grada Rijeke**  
**n/r predsjednice Ane Trošelj**

Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09, 11/10 i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **Prijedlog odluke o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke u ulici Slavka Krautzeka 83.**

Na temelju članka 66. stavka 3. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 29/09, 14/13 i 22/13-ispr. i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 10/17, 14/18, 2/19-pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) za izvjestiteljicu na sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke određujem Denis Šulinu, privremenu pročelnicu Upravnog odjela za gradsku imovinu.



**GRADONAČELNIK**

**Marko FILIPOVIĆ**

**O b r a z l o ž e n j e**  
**Prijedloga odluke o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**  
**u ulici Slavka Krautzeka 83**

**POVIJESNI PREGLED UGOVORNOG ODNOSA**

Dana 19. prosinca 2003. god. Republika Hrvatska, Ministarstvo obrane i Grad Rijeka (u daljnjem tekstu: Grad) sklopili su Ugovor o prijenosu u vlasništvo Grada nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ugovor) u svrhu izgradnje bolnice KBC Rijeka i sveučilišnog kampusa Sveučilišta u Rijeci, sve sukladno Odluci Vlade Republike Hrvatske, Povjerenstva Vlade za upravljanje imovinom Republike Hrvatske KLASA: 940-06/03-07/52 od 09. prosinca 2003. god.

Temeljem navedenog Ugovora tadašnji Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovni objekti je preuzela na upravljanje određene objekte koji su bili u stanju uporabe privremeno do rušenja objekta radi privođenja prostora namjeni sveučilišnog kampusa. Svi objekti su putem licitacija dati na korištenje zakupnicima.

Objekt oznake "Broj 4" – u naravi zgrada današnje Akademije primijenjenih umjetnosti, nije bio na upravljanju navedenog Odjela ali je Grad dao suglasnost na građevinsku dozvolu temeljem koje je Sveučilište u Rijeci kao investitor izvršilo rekonstrukciju i prenamjenu zgrade vojarne – (objekt "Broj 4") u građevinu Akademije. Temeljem pravomoćne uporabne dozvole od 23. listopada 2006. god. dozvoljena je Sveučilištu u Rijeci (dalje u tekstu: Sveučilište) uporaba predmetne zgrade za Akademiju primijenjenih umjetnosti.

Kako Grad i Sveučilište nisu regulirali odnose vezano za korištenje predmetne nekretnine, Sveučilište se obratilo Gradu dopisom u listopadu 2006. god. i zatražilo reguliranje statusa korištenja.

U obradi navedenog zahtjeva utvrđeno je:

- da je Sveučilište uložilo u objekt ukupne površine od 6930 m<sup>2</sup> zatvorenog prostora koji se u naravi sastoji od suterena, prizemlja, I i II kata i potkrovlja te otvorenog prostora – dvorište površine 1658 m<sup>2</sup> iznos od 28.410,710,63 kn (uračunati PDV);
- da se temeljem tada važećeg Pravilnika o kriterijima za naknadu uloženi sredstava za uređenje poslovnog prostora Grada Rijeke može priznati ulaganje u iznosu od 20.896.992,39 kn (bez uračunatog PDV-a), a koji se odnosi na radove uređenja objekta (iznos uloženi sredstava u uređenje otvorenog prostora nije se obrađivalo budući otvoreni prostor – u naravi dvorište nije mogao biti predmetom zakupa);
- da je osnovna zakupnina za obrazovnu djelatnost za navedeni prostor 1,86 €/m<sup>2</sup> ;
- da je oportuno izvršiti povrat uloženi sredstava prebijanjem sa ugovorenom zakupninom te da je matematičkim izračunom utvrđeno da bi trebalo sklopiti ugovor o zakupu na rok od 20 godina (usporedba mjesečnog iznosa početne zakupnine za površinu objekta sa uloženi sredstvima koja se priznaju).

Nastavno na naprijed navedeno, dana 16. ožujka 2007. god. tadašnje Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je Zaključak KLASA: 022-05/07-01/24-68, URBROJ:2170-01-10-01-26 kojim je odobreno raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora – objekt broj 4 pod slijedećim uvjetima:

- površina zatvorenog prostora je 6.930 m<sup>2</sup> ,
- površina otvorenog prostora je 1.658 m<sup>2</sup> ,
- za namjenu: akademija primijenjenih umjetnosti,
- da početna zakupnina za zatvoreni prostor iznosi 1,86 €/m<sup>2</sup> mjesečno,
- da se za otvoreni prostor ne plaća zakupnina,
- na rok zakupa od 20 godina,
- da je obveza Grada da uložena sredstva u uređenje zatvorenog prostora vrati zakupniku u iznosu koji Poglavarstvo Grada Rijeke utvrdi svojim zaključkom, na način da se ista prebijaju sa ugovorenom zakupninom do isplate,
- da investicijsko i tekuće održavanje poslovnog prostora (zatvorenog i otvorenog) snosi zakupnik,

- da se zakupnik obvezuje zaključiti policu osiguranja za poslovni prostor o svom trošku,
- da je za pristup licitaciji dovoljan je jedan natjecatelj.

Sukladno navedenom Zaključku, proveden je postupak javnog natječaja te je dana 10. travnja 2007. god. Komisija za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora donijela Odluku o davanju poslovnog prostora – objekta broj 4 – na adresi Slavka Krautzeka 83 – površine 6.930 m<sup>2</sup> (zatvoreni prostor) uz zakupninu od 1,87 €/m<sup>2</sup> i površine 1.658 m<sup>2</sup> (otvoreni prostor) bez naknade za djelatnost akademija primijenjenih umjetnosti. Rok početka plaćanja zakupnine i obavljanja djelatnosti utvrđen je s datumom 01.05.2007. god. Prostor je dan u zakup na vrijeme od 20 godina.

Temeljem navedene Odluke dana 10.04.2007. god. sklopljen je Ugovor o zakupu broj 6577/02-03 između Grada kao zakupodavca i Sveučilište kao zakupnika.

Dana 04. svibnja 2007. god Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je Zaključak KLASA: 022-05/07-01/36-73, URBROJ: 2170-01-10-007-23 kojim je odobrilo Sveučilištu povrat sredstava uloženi u uređenje poslovnog prostora u Rijeci na adresi Slavka Krautzeka 83 u iznosu od 2.820.107,00 € na način da se ista prebiju sa ugovorenom mjesečnom zakupninom za predmetni prostor do konačne isplate.

Donošenjem Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 73/13, 99/13, 148/13 i 153/13) i Pravilnika o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj 79/13, 85/13, 160/13 i 35/14), jedinice lokalne samouprave, ukoliko obavljaju gospodarsku djelatnost iskorištavanja materijalne ili nematerijalne imovine (najam, zakup i sl.) u godišnjem opsegu većem od 230.000,00 kn, obveznici su plaćanja poreza na dodanu vrijednost koji se obračunava na tako oporezive isporuke.

Sukladno navedenom, Grad je temeljem Upute Središnjeg ureda Porezne uprave s danom 01.01.2014. godine upisan u registar obveznika PDV-a, a slijedom čega je temeljem odredbi Zakona o PDV-u na izlaznim računima za zakup poslovnog prostora od 01. siječnja 2014. godine u obvezi obračunavati i pripadajući PDV.

Navedeno je rezultiralo značajnom izmjenom i u računima zakupnine koje je od Grada zaprimalo Sveučilište, tako je zadnji račun zakupnine za poslovni prostor Slavka Krautzeka 83 za prosinac 2013. god. iznosio je 98.993,27 kn, a račun za siječanj 2014. god. iznosio je 123.545,58 kn.

## **UGOVORNI ODNOS U 2023. GODINI**

Slijedom navedenog, razvidno je da je na dan 16.06.2023. god. – preostalo za povrat 35.231,02 € te će se po završetku kompenzacije iznosa zakupnine sa iznosom uloženi sredstava Sveučilištu izdavati računi zakupnine u mjesečnom iznosu od 16.198,88 € sa PDV-om. Očekivani završetak kompenzacije je rujan 2023. god., odnosno dio računa za zakupninu za rujan 2023. god. zatvoriti će se s kompenzacijom u iznosu od 2.833,26 € čime će se kompenzacija okončati.

Imajući na umu, da je ugovor sklopljen na vrijeme od 20 godina (početak travanj 2007. god.) i da je očekivani rok kompenziranja trebao biti istovjetan ugovorenom roku, Sveučilište se putem punomoćnika obratilo Gradu dopisom koji su pokrenuli inicijativu/zahtjev za smanjenjem cijene zakupnine ili davanja u zakup bez naknade zgrade – poslovnog prostora na adresi S. Krautzeka 83, a nakon što se iscrpe sredstva koja su utrošena u uređenje zgrade i koja sredstva se kompenziraju sa zakupninom kako je već ranije navedeno.

Kako navode u svojoj inicijativi drže da je očita intencija kod sklapanja Ugovora o zakupu bila utrošiti uložena sredstva za kompenzaciju sa zakupninom te nakon isteka roka ponovno urediti svoje međusobne odnose. Ističu nadalje, da je do skraćenja roka kompenzacije došlo isključivo poradi obveze Grada - jedinice lokalne samouprave da obračunava PDV.

Stoga, obzirom na značaj Sveučilišta i njegovih sastavnica za Grad te činjenicu da je osnivač Sveučilišta Republika Hrvatska predlažu primjenu iznimke iz članka 6. stavka 2. Zakona o

zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i ponovno regulirati međusobne odnose poštujući navedenu zakonsku odredbu koja određuje mogućnost sklapanja ugovora bez javnog natječaja i gdje se zakupnina određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi. Predmetna nekretnina se nalazi u III. zoni i služi za djelatnost obrazovanja stoga predlažu primjenu cijene od 0,77 €/m<sup>2</sup> sukladno članku 4. stavku 2. podstavku 2. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru. („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21). Predlažu i opciju primjene članka 3. stavka 2. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru prema kojem ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor se može dati u zakup bez naknade (zakupnine), o čemu odluku donosi Gradonačelnik Grada Rijeke. Zaključno, predlažu da se Ugovor o zakupu br. 6577/02-03 raskine s mjesecom iscrpljivanja sredstava za kompenzaciju.

## **BUDUĆE REGULIRANJE UGOVORNOG ODNOSA**

Istekom kompenzacije na snazi ostaje Ugovor o zakupu broj 6577/02-03 sa utvrđenom cijenom zakupnine od 1,87 €/m<sup>2</sup>. Sveučilište kako je navedeno iskazuje da mu je ista cijena ugovorene zakupnine previsoka i predlaže sporazumno raskinuti predmetni ugovor o zakupu. Pod uvjetom da Grad pristane na sporazumni raskid ugovora o zakupu, ostaje činjenica da je potrebno regulirati buduće korištenje predmetnog prostora koji je Gradu darovan s namjenom sveučilišnog kampusa, koji je uređen za namjenu akademije primijenjenih umjetnosti i koji nesporno pridonosi općem, gospodarskom i socijalnom napretku građana ne samo Rijeke, već cijele Republike Hrvatske, budući da visoko obrazovanje predstavlja najbolje jamstvo napretka bilo kojeg društva u svakom pogledu.

Financijske i pravne posljedice sporazumnog raskida ugovora o zakupu jesu kako slijedi:

Sukladno Pravilniku o utvrđivanju djelatnosti i zakupnine („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) početna cijena iznosila bi 0,77 €/m<sup>2</sup>. Navedena cijena je dobivena izračunom na slijedeći način: početna cijena za djelatnost obrazovanja u III. zoni u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor određena je u iznosu od 1,00 €/m<sup>2</sup>, no budući da predmetni prostor ima površinu od 6930 m<sup>2</sup> sukladno članku 4. prethodno navedenog Pravilnika početna cijena zakupnine obračunava se na način da se zakupnina za 500 m<sup>2</sup> obračunava u punom iznosu, a za razliku korisne površine iznad 500 m<sup>2</sup> zakupnina se umanjuje za 25%. Sukladno navedenom cijena zakupnine za predmetni prostor iznosi 0,77 €/m<sup>2</sup>. Matematički račun izgleda ovako:

$$\begin{aligned} 500 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ EUR} &= 500,00 \text{ Eur-a} \\ \underline{6.430 \text{ m}^2 \times 0,75 \text{ EUR}} &= \underline{4.822,50 \text{ Eur-a}} \\ 5.322,50 \text{ Eur-a} / 6.930 \text{ m}^2 &= \mathbf{0,77 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Od isteka roka kompenzacije do isteka ugovora o zakupu sa utvrđenom cijenom zakupnine od 1,87 €/m<sup>2</sup> Grad bi ostvario prihod od zakupnine u iznosu od 559.294,39 €.

Ukoliko ugovor bude raskinut istekom roka kompenzacije za vrijeme od raskida do isteka ugovora primjenom početne cijene od 0,77 €/m<sup>2</sup> Grad bi ostvario prihod zakupnine u iznosu od 228.964,39 €.

Razlika između navedenih iznosa iznosi 330.330,00 € (odnosno 2.488.877,99 kn) te je donošenje odluke o sporazumnom raskidu ugovora što za posljedicu ima financijski gubitak u navedenom iznosu u ingerenciji Gradskog vijeća sukladno članku 48. stavku 3. Zakona o lokalnoj i područnoj regionalnoj samoupravi („Narodne novine“ broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19 i 144/20) - u daljnjem tekstu: ZLP(R)S.

Navedenim člankom određeno je da predstavničko tijelo jedinice lokalne odnosno područne (regionalne) samouprave odlučuje o stjecanju i otuđivanju nekretnina i pokretnina te drugom

raspolaganju imovinom većom od vrijednosti utvrđenih stavkom 2. istog članka, a kojim je propisano da općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati o visini pojedinačne vrijednosti do najviše 0,5% iznosa prihoda bez primitaka ostvarenih u godini koja prethodi godini u kojoj se odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina, odnosno raspolaganju ostalom imovinom. Također, istim je određeno da ako je taj iznos veći od 1.000.000,00 kuna, općinski načelnik, gradonačelnik odnosno župan može odlučivati najviše do 1.000.000,00 kuna, a ako je taj iznos manji od 70.000,00 kuna, tada može odlučivati najviše do 70.000,00 kuna. Propisano je i da stjecanje i otuđivanje nekretnina i pokretnina te raspolaganje ostalom imovinom mora biti planirano u proračunu jedinice i provedeno u skladu sa zakonom.

Gore navedeno je određeno i člankom 46. stavkom 1. Statuta Grada Rijeke („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 24/09,11/10 i 5/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/14,12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) na način da je propisano da Gradsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđivanju pokretnina i nekretnina te drugom raspolaganju imovinom Grada Rijeke, čija pojedinačna vrijednost prelazi iznos od 1.000.000,00 (jedan milijun) kuna.

Nadalje, nužno je i napomenuti da je člankom 15. Odluke o zakupu poslovnog prostora Grada Rijeke („Službene novine Grada Rijeke“ broj 8/18 i 13/19) - u daljnjem tekstu: Odluka o zakupu, određeno da zakupnik koji otkáže ugovor o zakupu, ne može sklopiti ugovor o zakupu za isti poslovni prostor u roku od godine dana od dana otkaza ugovora o zakupu.

S obzirom da bi se u ovom slučaju radilo o sporazumnom raskidu ugovora o zakupu a ne jednostranoj volji zakupca, a potom i zaključivanju ugovora o zakupu s istim poslovnim subjektom za isti poslovni prostor po manjoj cijeni zakupa radi javnog interesa držimo da ovakvo postupanje ne bi bilo protivno odredbi članka 15. Odluke o zakupu poslovnog prostora Grada Rijeke.

Slijedom navedenog, predlaže se Gradskom vijeću da donese Odluku o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke u ulici Slavka Krautzeka 83 kojim će se sa Sveučilištem u Rijeci iz Rijeke, Trg braće Mažuranića 10 raskinuti Ugovor o zakupu broj 6577/02-03 te sklopiti novi ugovor o zakupu bez provođenja javnog natječaja, sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) – u daljnjem tekstu: ZZKPP, kojom se određuje da se iznimno od odredbe stavka 1. navedenog članka koja propisuje obvezu provođenja javnog natječaja, ugovor o zakupu sklapa bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno RH i JLS te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu JLS ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine jedinice lokalne samouprave gdje se nekretnina nalazi.

Ukoliko naknadno, nakon sklapanja ugovora o zakupu Sveučilište u Rijeci dostavi zahtjev za davanjem u podzakup cjelokupnog poslovnog prostora Akademiji primijenjenih umjetnosti iz Rijeke, o navedenom zahtjevu će Gradonačelnik donijeti Zaključak u kojem će se davanje u podzakup poslovnog prostora odobriti, po ispunjenju uvjeta iz članka 9. Odluke o zakupu.

Na temelju članka 48. stavka 3. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine" broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13 - pročišćeni tekst, 137/15 - ispravak pročišćenog teksta, 123/17, 98/19 i 144/20) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18, 11/18 - pročišćeni tekst, 2/20 i 3/21) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici \_\_\_\_\_ 2023. godine, donijelo je

**O D L U K U**  
**o korištenju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**  
**u ulici Slavka Krautzeka 83**

1. Grad Rijeka i Sveučilište u Rijeci, Trg braće Mažuranića 10, Rijeka, OIB: 64218323816, sporazumno će raskinuti ugovor o zakupu broj: 6577/02-03 sklopljen 10. travnja 2007. godine za poslovni prostor u Rijeci, u ulici Slavka Krautzeka 83, upisan na k.č. br. 1385, zk.ul.br. 3832 k.o. Sušak-Nova, označen kao "Sveučilište, Akademija primjerenih umjetnosti k.br. 83, dvorište", koji je u vlasništvu Grada Rijeke.
2. Ugovor o zakupu iz točke 1. ove Odluke, raskinut će se s danom 5. rujna 2023. godine, odnosno istovremeno sa istekom roka povrata uložениh sredstava koja su Sveučilištu u Rijeci odobrena Zaključkom Poglavarstva Grada Rijeke KLASA: 022-05/07-01/36-73, URBROJ: 2170-01-10-07-23 od 4. svibnja 2007. godine.
3. Novi ugovor o zakupu za poslovni prostor u Rijeci, u ulici Slavka Krautzeka 83, Grad Rijeka sklopit će sa Sveučilištem u Rijeci, Trg braće Mažuranića 10, Rijeka, OIB: 64218323816, s danom 6. rujna 2023. godine na vrijeme od 10 godina, sa cijenom zakupa u iznosu od 0,77 €/m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 5.336,10 € mjesečno (sa uključenim PDV-om) za obavljanje djelatnosti koja je po nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti označena šifrom 85.42 - Visoko obrazovanje.
4. Ovlašćuje se Gradonačelnik Grada Rijeke za sklapanje ugovora o zakupu za poslovni prostor iz točke 3. ove Odluke neposredno, bez provođenja javnog natječaja za davanje u zakup sa Sveučilištem u Rijeci, Rijeka, Trg braće Mažuranića 10, a sukladno članku 6. stavku 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18).
5. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u "Službenim novinama Grada Rijeke".