



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/23-01/86-40
URBROJ: 2170-1-02-00-23-7
Rijeka, 4. 9. 2023.

Gradonačelnik je 4. rujna 2023. 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 52. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 29. kolovoza 2023. godine utvrđuje je se kako slijedi:

UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2023. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 206053 – Kružna 10/A, površine 190 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

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

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 12,00 €/m², a dosadašnja cijena zakupnine iznosi 6,26 €/m².

2. Poslovni prostor: 200897 – Kružna 12/A, površine 135 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

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

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 12,00 €/m², a dosadašnja cijena zakupnine iznosi 6,26 €/m².

2. U odnosu na poslovne prostore iz prethodne točke ovog zaključka dozvoljava se zakupnicima/korisnicima tih poslovnih prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnim prostorima za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istih sukladno visini ugovorene zakupnine, te su isti u obvezi dostaviti potpisane i solemnizirane izjave kojima daju suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnih prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaju snositi sve troškove oslobađanja poslovnih prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenih poslovnih prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

GRADONAČELNIK



Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Irine Gregov, Ane Mesić
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 372-01/23-02/128
URBROJ: 2170-1-08-00-23-1
Rijeka, 01.09.2023 god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2023. godini, a za koje se zakupnicima ne mogu ponuditi sklapanja ugovora bez provođenja javnog natječaja

MATERIJAL IZRADILE:
Irina Gregov
Ana Mesić

VODITELJICA ODSJEKA:
Mirjana Smokrović Koludrović



Privremena 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“ broj 13/19) te time istu uskladilo sa navedenim Zakonom.

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 52. sastanku održanom dana 29. kolovoza 2023. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2023. godini, a za koje se dosadašnjim zakupnicima ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, sukladno gore navedenoj ekonomskoj opravdanosti, predviđenoj člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18, u daljnjem tekstu: Zakon), a kojima je ugovorena cijena zakupnine iz ugovora manja ili jednaka cijeni zakupnine utvrđenoj Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21, u daljnjem tekstu: Pravilnik). Za takve poslovne prostore mora se objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora te valja napomenuti da dosadašnji zakupnici/korisnici ne ostvaruju pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Radi se o slijedećim poslovnim prostorima:

1. Poslovni prostor: 206053 – Kružna 10/A, površine 190 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

Poslovni prostor nalazi se na adresi Kružna 10/A, u prizemlju, ima površinu od 190 m² te se nalazi u 0. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9419 od 12. studenog 2018. godine za dio prostora površine 119 m² i Ugovora o zakupu broj 9422 od 12. studenog 2018. godine za dio prostora površine 71 m² koristi zakupnik BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane, vrste:

restoran (NKD šifra: 56.10), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,26 €/m² i rokom zakupa do 22. srpnja 2023. godine. Dana 21. srpnja 2023. godine sklopljen je Dodatak ugovora o zakupu broj 9419/A kojim su prostori objedinjeni u jedinstveni poslovni na adresi Kružna 10/A, površine 190 m², koji zakupnik koristi za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane, vrste: restoran (NKD šifra: 56.10), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,26 €/m². Navedenim dodatkom van snage stavljen je ugovor o zakupu broj 9422.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **manja** od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 12,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), **ne može** 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.

2. Poslovni prostor: 200897 – Kružna 12/A, površine 135 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

Poslovni prostor nalazi se na adresi Kružna 12/A, u prizemlju, ima površinu od 135 m² te se nalazi u 0. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9421 od 12. studenog 2019. godine koristi zakupnik BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane, vrste: restoran (NKD šifra: 56.10), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,26 €/m² i rokom zakupa do 22. srpnja 2023. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **manja** od cijene početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 12,00 €/m² zakupniku se, temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora (Službene novine Grada Rijeke 13/19), **ne može** 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 punim poslovnim prostorima u kojima djeluju gospodarski subjekti koji ostvaruju prihod na tržištu odnosno aktivno sudjeluju u gospodarskom životu privatnih subjekata i istovremeno osiguravaju kontinuiran i stabilan prihod za Proračun Grada Rijeke. Kada bi isti morali predati poslovne prostore prazne od osoba i stvari, isto bi za posljedicu imalo negativan financijski utjecaj na Proračun Grada Rijeke, ali i na ekonomiju gospodarskih subjekata. Nerealno je očekivati da zakupnici kao poslodavci mogu „izdržati“ trošak davanja od plaća, doprinosa i tražbina prema Republici Hrvatskoj za vrijeme kada ne mogu obavljati djelatnost. Uvjet obnove ugovora koji zakonodavac definira kroz termin ekonomske opravdanosti (ugovorena cijena mora biti veća

od početne za obavljanje ugovorene djelatnosti u određenoj zoni) u praksi se pokazuje, najblaže rečeno nesvrshodnim.

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 urednim zakupnicima/korisnicima naprijed navedenih poslovnih prostora za koje se ne može obnoviti ugovor o zakupu, omogući da kontinuirano obavljaju ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Navedeni zakupnici/korisnici su u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daju suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaju 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 navedenih poslovnih prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

Osnovom naprijed navedenog Povjerenstvo za poslovni prostor je na 52. sastanku od 29. kolovoza 2023. godine, sačinilo Zapisnik kojim se sukladno odredbi članka 30. stavka 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 poslovnim prostorima koji se daju 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. stavka 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 52. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 29. kolovoza 2023. godine:

A. UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2023. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 206053 – Kružna 10/A, površine 190 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	SAMO ZA: 56.10 – Djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43)

	Aktivnost: uredski prostor
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

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 12,00 €/m², a dosadašnja cijena zakupnine iznosi 6,26 €/m².

2. Poslovni prostor: 200897 – Kružna 12/A, površine 135 m², 0. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: BEVANDA RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Frana Supila 6

Područje	Djelatnost i Šifra NKD
I	SAMO ZA: 56.10 – Djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor
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

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 12,00 €/m², a dosadašnja cijena zakupnine iznosi 6,26 €/m².

B) U odnosu na poslovne prostore iz prethodne točke ovoga Zaključka dozvoljava se zakupnicima/korisnicima tih poslovnih prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnim prostorima za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istih sukladno visini ugovorene zakupnine, te su isti u obvezi dostaviti potpisane i solemnizirane izjave kojima daju suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnih prostora ako ne budu utvrđeni najpovoljnijim natjecateljima u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaju snositi sve troškove oslobađanja poslovnih prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenih poslovnih prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.