



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/24-01/21-63

URBROJ: 2170-1-02-00-24-11

Rijeka, 13. 2. 2024.

Gradonačelnik je 13. veljače 2024. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

Prihvaća se Informacija Upravnog odjela za gradsku imovinu o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2023. godinu.



**GRADONAČELNIK**

  
**Marko FILIPOVIĆ**

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,  
n/r Denis Šuline, Petra Đurića,  
Mirjane Smokrović Koludrović, Petre Fonović



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**  
**GRAD RIJEKA**

**Upravni odjel za gradsku imovinu**  
KLASA: 024-02/24-08/42  
URBROJ: 2170-1-08-00-24-1  
Rijeka, 09.02.2024. god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvaćanju Informacije o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2023. godini**

Materijal izradila:  
Petra Fonović

Voditelj Pododsjeka:  
Petar Đurić

**VODITELJICA ODSJEKA:**  
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

## O b r a z l o ž e n j e

Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene upravlja s 1564 poslovnih prostora.

Na dan 31.12.2023. godine u zakupu se nalaze 1302 poslovna prostora odnosno 83% svih poslovnih prostora, slobodna su 262 poslovna prostora odnosno 17% svih poslovnih prostora. No međutim, od 262 slobodna poslovna prostora 47 poslovnih prostora može se dodijeliti u zakup, dok se 215 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 2023. godini 64 zakupnika izvršilo je povrat poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci. Vraćeno je 11 poslovnih prostora koji se nalaze u 0. zoni, 20 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni, 10 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni i 23 poslovna prostora koji se nalaze u III. zoni. U odnosu na djelatnosti koje su se obavljale u poslovnim prostorima, vraćena su 22 poslovna prostora u kojima se obavljala djelatnost trgovine što čini 34 % svih vraćenih poslovnih prostora. Vraćeno je 12 poslovnih prostora u kojima se obavljala članska djelatnost, 8 poslovnih prostora u kojima se obavljala uslužna djelatnost te 4 poslovna prostora u kojima se obavljala ugostiteljska djelatnost. Ostali prostori koji su vraćeni bili su u zakupu za obavljanje prerađivačke djelatnosti, umjetničko stvaralaštvo, poslovanje nekretninama, djelatnost političkih organizacija, opće djelatnosti javne uprave i djelatnost sportskih klubova te za garažu.

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 1349 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1302 poslovna prostora odnosno 97%, a da je slobodno 47 poslovnih prostora odnosno 3% poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup.

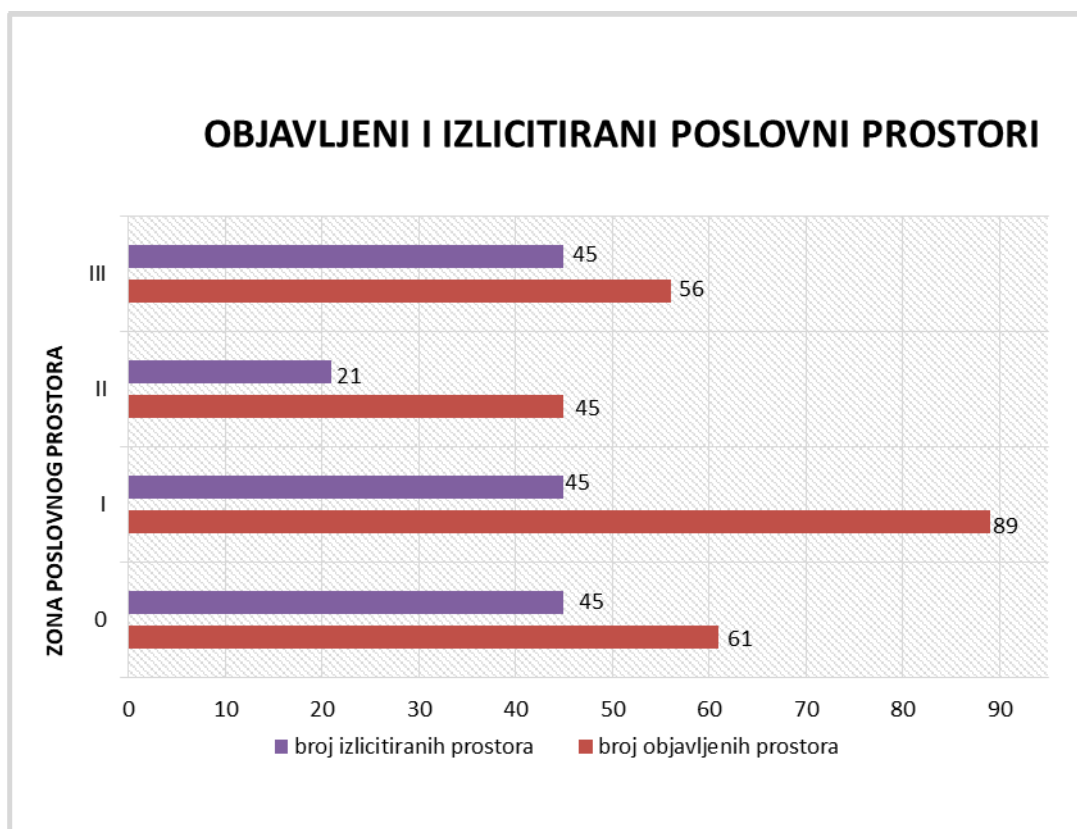
Poslovni prostori Grada Rijeke dodjeljuju se u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Tijekom 2023. godine objavljeno je osam javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora s 251 objavljenim poslovnim prostorom. Za 196 poslovnih prostora zaprimljeno je 358 prijava, od čega je izlicitirano 156 poslovnih prostora. Budući je jedan natjecatelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu, sklopljeno je 155 ugovora o zakupu

Od 1564 poslovnih prostora kojima upravlja Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, 148 poslovnih prostora nalazi se u 0. zoni, 488 poslovnih prostora nalazi se u I. zoni, 242 poslovna prostora nalazi se u II. zoni i 686 poslovnih prostora nalazi se u III. zoni.

U 2023. godini objavljen je 61 poslovni prostor koji se nalazi u 0. zoni te je 45 poslovnih prostora izlicitirano. Objavljeno je 89 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni te je izlicitirano 45 poslovnih prostora. Objavljeno je 45 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni te je izlicitiran 21 poslovni prostor. Izlicitirano je 45 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni dok ih je objavljeno 56. 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 (50 ugovora o zakupu). Za djelatnosti članskih organizacija sklopljena su 23 ugovora o zakupu, za uslužne djelatnosti sklopljeno je 18 ugovora o zakupu, za ugostiteljsku i prerađivačku djelatnost sklopljeno je po 10 ugovora o zakupu. Za ostale djelatnosti sklopljeno je ugovora kako je prikazano u Tablici 1.

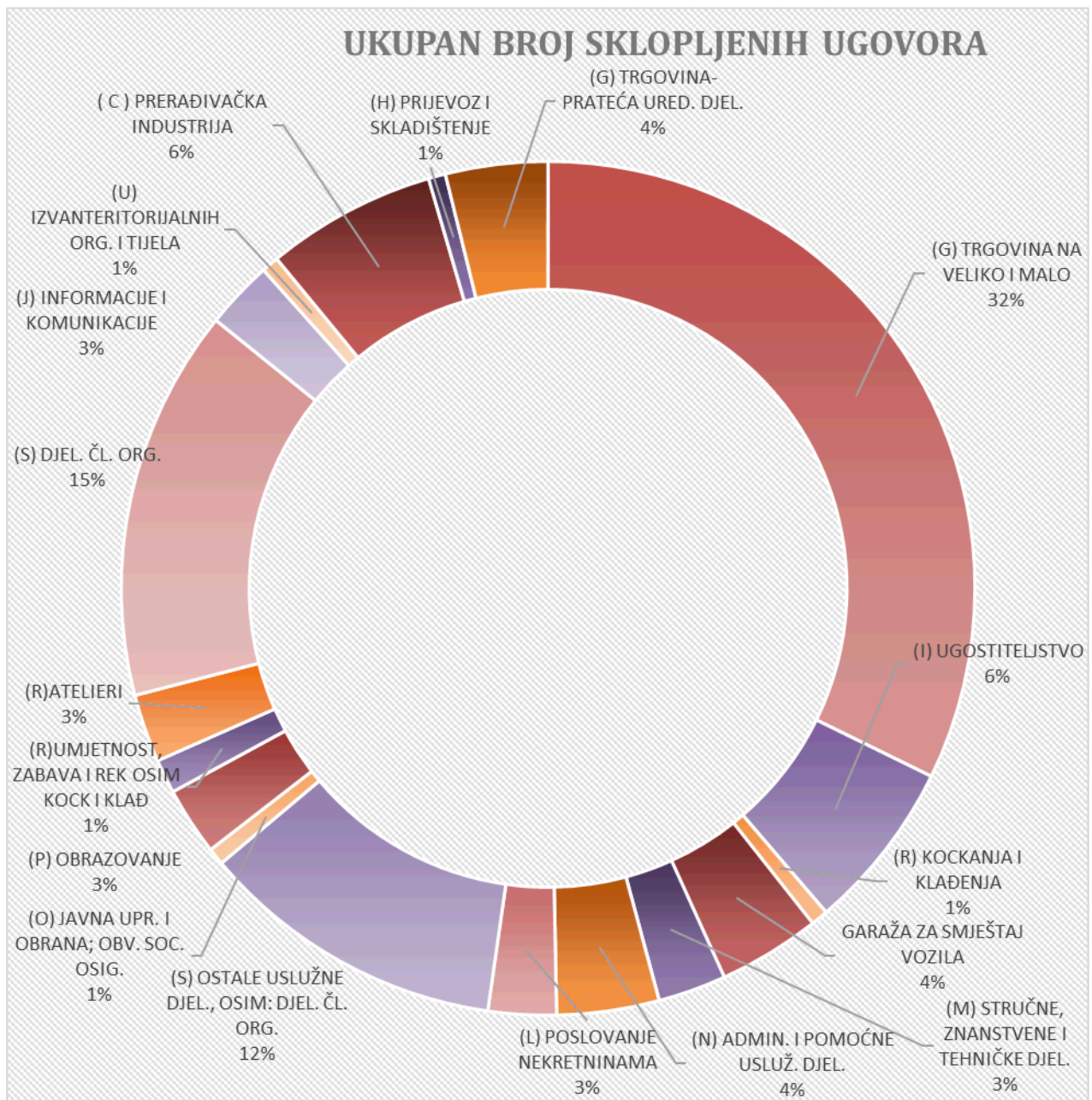
Tablica 1. Broj sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima

R.BR.	DJELATNOST	BROJ POSLOVNIH PROSTORA
1	TRGOVINA	50
2	ČLANSKIH ORGANIZACIJA	23
3	USLUŽNE DJELATNOSTI	18
4	UGOSTITELJSTVO	10
5	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	10
6	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	6
7	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA	6
8	PRATEĆA UREDSKA	6

	DJELATNOST ZA OBAVLJANJE ADMINISTRATIVNO TEHNIČKIH POSLOVA (TRGOVINA)	
9	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	4
10	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	4
11	OBRAZOVANJE	4
12	ATELIERI	4
13	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	4
14	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA (OSIM KOCKANJA I KLAĐENJA)	2
15	KOCKANJA I KLAĐENJA	1
16	JAVNA UPR. I OBRANA; OBV. SOC. OSIG.	1
17	IZVANTERITORIJALNIH ORG. I TIJELA	1
18	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	1

Navedeno je u postotcima prikazano na Grafikonu broj 2.

Grafikon 2. Djelatnosti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu



Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 15.555 m<sup>2</sup> s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 160.873,38 € bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2023. godini iznosi 10,34 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a što je najveća prosječna izlicitirana cijena zakupnine od 2017. godine.

Za djelatnosti trgovine 24 poslovna prostora dana su u zakup po cijeni višoj od početne što čini 48% svih izlicitiranih prostora za djelatnost trgovine, dok je za uslužnu djelatnost 7 poslovnih prostora dano u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Sveukupno je u zakup dano 50 poslovnih prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine (32%) dok je 105 poslovnih prostora dano u zakup po cijeni koja je jednaka početnoj cijeni zakupnine (68%).

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za djelatnost trgovine<sup>1</sup> prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m <sup>2</sup> bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m <sup>2</sup> bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	29,12	24,00	21,33%	Izlicitirana 32 poslovna prostora
I	13,10	12,00	9,17%	Izlicitirano 6 poslovnih prostora
II	6,00	6,00	/	Izlicitirana 2 poslovna prostora
III	10,47	4,00	161,75%	Izlicitirano 9 poslovnih prostora

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za ostale uslužne djelatnosti, osim djelatnosti članskih organizacija prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m <sup>2</sup> bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m <sup>2</sup> bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	33,00	12,00	175%	Izlicitiran 1 poslovni prostor
I	10,67	6,00	77,83%	Izlicitirano 7 poslovnih prostora
II	3,00	3,00	/	Izlicitirana 2 poslovna prostora
III	2,43	1,00	143%	Izlicitirano 8 poslovnih prostora

Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Petra Jurčića 6/A, površine 29 m<sup>2</sup>, odnosno za djelatnost popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, aktivnost: krpanje i prepravljavanje odjeće izlicitirana cijena iznosi 12,60 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine iznosila 1,00 €/m<sup>2</sup> bez PDV-a, što je povećanje cijene zakupnine od 1160%. Za 50 poslovnih prostora, odnosno 32% 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 2023. godine u prosjeku su u javnom natječaju objavljeni 1,3 puta, a radi se većinom o prostorima u kojima su se nalazili zakupnici/korisnici kojima je istekao ugovor o zakupu, a kojima se nije moglo ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja kao i poslovni prostori koji su vraćeni od strane bivših zakupnika tijekom 2023. godine.

U 2023. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine, članskih organizacija, te za obavljanje uslužnih djelatnosti prvenstveno za djelatnosti frizerskih salona i salona za uljepšavanje. Fokus zainteresiranih stranaka usmjeren je prema prizemnim prostorima koji se nalaze u 0. zoni kao i prema poslovnim prostorima koji se nalaze u III. zoni. Prema pismima namjere bilježi se interes za ugostiteljsku djelatnost, odnosno djelatnost fast food restorana i pečenjara kao i za poslovne prostore za rad udruga raznih područja djelovanja. Također, prema pismima namjere iskazan je interes za zakup većih poslovnih prostora u kojima bi se obavljale proizvodne djelatnosti, ali budući da Grad nema na raspolaganju takvih poslovnih prostora istima se nije moglo udovoljiti.

Napominjemo da je na web stranici <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8> objavljen Registar objekata poslovne namjene Upravnog odjel za gradsku imovinu 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 prostorima –

<sup>1</sup> Grupa II iz Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/21)

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 Upravnog odjela za gradsku imovinu o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2023. godinu.**