



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA



GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/11
URBROJ: 2170-1-02-00-24-2
Rijeka, 5. ožujka 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: NEBOJŠA ZELIČ – pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospodo Trošelj,

član Gradskog vijeća **NEBOJŠA ZELIČ** je, na 25. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 22. veljače 2024. godine, *iznio pitanje vezano za zakupnine poslovnih prostora. Naveo je da kada se gledaju početne cijene zakupnine, primjerice u nultoj zoni, djelatnosti poput trgovine na veliko i malo iznose 24 eura/m², a djelatnosti poslovanja nekretninama iznose 12 eura/m². Zanima ga dakle, zašto obrtnik koji možda nešto proizvodi i prodaje, plaća duplo veću cijenu, nego netko tko prodaje, odnosno preprodaje stanove? Također je iznio da mu nije jasno, gledajući taj omjer cijena, zašto je zakup poslovnog prostora za pružanje zdravstvene usluge, izuzev primarne zaštite, 16 eura/m², a zakup poslovnog prostora za poslovanje nekretninama 12 eura/m²? Iznio je da Grad šalje poruku da su agencije za nekretnine poželjnije u centru grada od primjerice, specijalista zdravstvene zaštite ili trgovine na veliko i malo. Također je naveo da kladionice i banke plaćaju 36 eura/m² te ga zanima može li se ta cijena povećati? Ponovio je da ako trgovine na veliko i malo, u što spadaju obrtnici koji nešto proizvode i prodaju, plaćaju 24 eura/m², zašto onda agencije za nekretnine plaćaju upola manje te ga zanima može li se to promijeniti da agencije ne budu u povoljnijem položaju od obrtnika? Zanima ga zbog čega je djelatnost koja je po NKD-u poslovanje nekretninama u povoljnijem položaju od drugih oblika trgovanja, kao što je trgovina na malo i da li se to može promijeniti.*

Prije svega, važno je naglasiti da su cijene zakupnina, odnosno početne cijene zakupnine za javno nadmetanje-licitaciju, određene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru. Pravilnik je donijelo Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 31. ožujka 2021. godine. Pravilnik sa privitcima dostupan je na slijedećim linkovima:

- <https://sn.rijeka.hr/2021/04/pravilnik-o-utvrdivanju-zakupnine-i-djelatnosti-u-poslovnom-prostoru/>
- <https://sn.rijeka.hr/wp-content/uploads/2021/04/Privitak-1.-zakupnina.pdf>
- <https://sn.rijeka.hr/wp-content/uploads/2021/04/Privitak-2.-zakupnina.pdf>

Za određivanje djelatnosti Pravilnik se oslanja na važeću Nacionalnu klasifikaciju djelatnosti iz 2007. godine NKD 2007. Državni zavod za statistiku je, nakon suglasnosti Vlade Republike Hrvatske, novu Nacionalnu klasifikaciju djelatnosti obvezan dostaviti Europskoj komisiji. Nakon što Državni zavod za statistiku zaprimi suglasnost Europske komisije, Nacionalna klasifikacija djelatnosti 2025. – NKD 2025 objavit će se u Narodnim novinama. Potom slijedi prešifriranje poslovnih subjekata u svim poslovnim registrima u Republici Hrvatskoj.

Navedeno će biti primijenjeno i u Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Vezano za početne cijene zakupnine, kako je u upitu navedeno, poput trgovine na veliko i malo od 24 eura/m² te djelatnosti poslovanja nekretninama od 12 eura/m², podsjećam da se poslovni prostori u javnim natječajima oglašavaju na način da je za svaki navedena djelatnost koja se u njemu može obavljati. Djelatnost se određuje prema spomenutom NKD 2007, a sve te djelatnosti "razrađene" su kroz važeći Pravilnik o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Temeljem upita možemo reći da bi natječaj za poslovni prostor za koji bi pristiglo pismo namjere – gospodarskog subjekta koji u njemu želi obavljati djelatnost trgovine, zatim gospodarskog subjekta koji želi obavljati djelatnost putničke agencije i konačno obrtnika koji u njemu želi obavljati poslove proizvodnje predmeta za osobnu uporabu, primjerice krojačnica, bio oglašen sa slijedećim početnim cijenama, uz pretpostavku u ovom primjeru da se prostor nalazi u O zoni:

Djelatnosti trgovine na veliko i na malo - područje G – i za O zonu iznosi 24,00 €/m²,

Djelatnosti Poslovanja nekretninama - područje L i za O. zonu iznosi 12,00 €/m²,

Djelatnosti Proizvodnje – područje C i za O. zonu iznosi 3,00 €/m²,

Iz toga proizlazi da su cijene za proizvodne aktivnosti niže od cijene djelatnosti trgovine, kao i od djelatnosti poslovanja nekretninama.

Djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, svrstana je pod područje Q, a djelatnosti područja Q svrstane su u GRUPU III cjenika, ukoliko se prostor koristi za djelatnosti pod šifrom:

86 – Djelatnosti zdravstvene zaštite (osim za obavljanje zdravstvene zaštite na primarnoj razini) koju obavljaju liječnici specijalisti (privatnici) koji **nemaju** Ugovor sa Hrvatskim zavodom za zaštitu zdravlja, početna zakupnina i za O. zonu iznosi 16,00 €/ m², za I. zonu iznosi 8,00 €/ m², za II zonu iznosi 4,00 €/m² i III. zonu iznosi 2,00 €/ m².

86.21 – Obavljanje zdravstvene zaštite na primarnoj razini koju obavljaju liječnici koji **imaju** važeći Ugovor sa Hrvatskim zavodom za zaštitu zdravlja, početna zakupnina i za O. zonu iznosi 4,00 € m², za I. zonu iznosi 2,00 €/ m², za II zonu i III. zonu iznosi 1,00 €/ m².

Djelatnosti Poslovanja nekretninama imaju cijenu početnih zakupnina i za O. zonu iznose 12,00 €/ m², za I. zonu iznosi 6,00 €/ m², za II zonu iznosi 3,00 €/ m² i III. zonu iznosi 1,00 €/ m².

Iz svega prethodno navedenog proizlazi da su cijene zakupa poslovnog prostora za obavljanje zaštite zdravlja na primarnoj razini za liječnike koji imaju ugovor sa HZZO, niže od cijena za djelatnosti poslovanja nekretninama, ali i da su za liječnike specijaliste – „privatnike“ veće.

Svakako je važno pojasniti da se prostori oglašavaju za djelatnosti za koje tržište pokaže interes, a da se na licitaciji formira (konačna - izlicitirana) cijena.

Dakako, nije nam cilj imati prazan prostor koji se neće oglasiti za djelatnost agencije za promet nekretninama, ako za isti imamo interes u tom segmentu. Isto tako, činjenica jest da interesa za otvaranje liječničkih ordinacija nažalost nema, no ukoliko se primi pismo namjere za neki od prostora u vlasništvu Grada Rijeke koji ispunjava uvjete, svakako će se ta djelatnost utvrditi za natječaj za licitaciju.

Financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja, prema Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti NKD2007 svrstane su pod područje K, a sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru djelatnosti područja K svrstane su u I. grupu, a početna zakupnina i za O.

zonu iznosi 36,00 €/ m², za I. zonu iznosi 28,00 €/ m², za II zonu iznosi 22,00 €/ m² i III. zonu iznosi 16,00 €/ m².

Što se tiče promjene cijena, za istaknuti je da Upravni Odjel za gradsku imovinu, i u smislu cijena zakupnine, postupa sukladno aktima Grada Rijeke, odnosno u konkretnom slučaju, u skladu sa Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru kojim su utvrđene i početne cijene zakupnine, koji je donijelo Gradsko vijeće na sjednici 31. siječnja 2021. godine. Dakle promjenu početnih cijena zakupnine može donijeti isključivo Gradsko vijeće, a budući se, kako je prethodno već navedeno, očekuje donošenje izmjena Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, radi usklađivanja s očekivanim NKD 2025, to može biti i vrijeme za reviziju i izmjenu početnih cijena zakupnine.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

