



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/24-01/34-69

URBROJ: 2170-1-02-00-24-19

Rijeka, 25. 3. 2024.

Gradonačelnik je 25. ožujka 2024. 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 11. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 12. ožujka 2024. godine utvrđuje se kako slijedi:

**A) DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2024. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

**1. Poslovni prostor: 200712 – Janeza Trdine 7/A/I kat, površine 37 m<sup>2</sup>, I. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: GHETALDUS RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Janeza Trdine 7**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
G	SAMO ZA: 47.78 - Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama -aktivnost: uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	6,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 6,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 6,00 €/m<sup>2</sup>.

**2. Poslovni prostor-garaža: 200489 – Cavtatska 2/D, površine 15 m<sup>2</sup>, III. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: BRNELIĆ IVAN iz Rijeke, Cavtatska 2**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
GARAŽE	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA	2,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 1,82 €/m<sup>2</sup>.

**3. Poslovni prostor: 200892 – Kružna 8/A, površine 55 m<sup>2</sup>, I. zona**

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: YVETTE PONTE GEORGETTE iz Rijeke, Ulica dvadesetdrugog lipnja 13**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
R	SAMO ZA: 90.03 – Umjetničko stvaralaštvo, atelijeri za stvaralački rad umjetnika	0,80 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 0,80 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 0,80 €/m<sup>2</sup>.

**4. Poslovni prostor: 201436 – Šime Ljubića 4/B, površine 56 m<sup>2</sup>, I. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: PALETA ART d.o.o. iz Rijeke, Pavla Rittera Vitezovića 10**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
G	SAMO ZA: 47.61 – Trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama i 47.78 – Trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, aktivnost: trgovina na malo neprehrambenim proizvodima, d.n. asortiman: slikarski materijal i pribor	12,00 €/m <sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup>.

**5. Poslovni prostor: 201946 – Tizianova 22/C, površine 38 m<sup>2</sup>, III. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: Ileana Diminić i Igor Diminić, oboje iz Rijeke, Tizianova 22/C**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
C	SAMO ZA: 32.99 – Ostala prerađivačka industrija, d.n. aktivnost: izrada suvenira i predmeta za uspomenu	1,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 1,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 1,00 €/m<sup>2</sup>.

**6. Poslovni prostor: 201864 – Zanonova 1/I. kat, površine 24 m<sup>2</sup>, I. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: DRUŠTVO HRVATSKO-FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke, Zanonova 1/I**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
S	SAMO ZA: 94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n. aktivnost: uredski prostor	2,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ broj 7/21) iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>.

**7. Poslovni prostor: 201686– Zagrebačka 23, površine 60 m<sup>2</sup>, I. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: VIHOR d.o.o. iz Rijeke, Zagrebačka 23**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
I	SAMO ZA: 56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: caffe bar	12,00 €/m <sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup>.

2. U odnosu na poslovne prostore iz točke 1. 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,  
Petra Đurića, Maše Žic
2. Upravni odjel za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA  
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu  
KLASA: 024-02/24-08/98  
URBROJ: 2170-1-08-00-24-1  
Rijeka, 21.03.2024. god.

MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2024. godini, a za koje se zakupnicima ne mogu ponuditi sklapanja ugovora bez provođenja javnog natječaja**

Materijal izradila:  
Maša Žic

Voditelj Pododsjeka:  
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:  
Mirjana Smokrović Koludrović



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 11. sastanku održanom dana 12. ožujka 2024. godine, razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovne prostore kojima ugovori o zakupu ističu u 2024. 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:

### **UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2024. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA**

#### **1. Poslovni prostor: 200712 – Janeza Trdine 7/A/I kat, površine 37 m2, I. zona**

Poslovni prostor nalazi se na adresi Janeza Trdine 7/A na prvom katu, ima površinu od 37 m2 te se nalazi u I. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9564 od 29. travnja 2019. koristi zakupnik **GHETALDUS RIJEKA d.o.o iz Rijeke**, za obavljanje djelatnosti ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama –aktivnost: trgovina na malo

fotografskom, optičkom i preciznom opremom te djelatnosti optičara-aktivnost: uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova (NKD šifra: 47.78), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 6,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 01. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 6,00 €/m<sup>2</sup> 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-garaža: 200489 – Cavtatska 2/D, površine 15 m<sup>2</sup>, III. zona**

Poslovni prostor-garaža nalazi se na adresi Cavtatska 2/D, u prizemlju, ima površinu od 15 m<sup>2</sup> te se nalazi u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9626 od 13. rujna 2019. godine koristi zakupnik **BRNELIĆ IVAN iz Rijeke** za obavljanje djelatnosti garaže za smještaj vozila (NKD šifra: 00.33), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,82 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 02. travnja 2024. 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 2,00 €/m<sup>2</sup> 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 namjena prostora-garaže i djelatnost koju je obavljao dosadašnji zakupnik.

Za cijelo vrijeme zakupnog odnosa zakupnik je uredno podmirivao zakupninu.

## **3. Poslovni prostor: 200892 – Kružna 8/A, površine 55 m<sup>2</sup>, I. zona**

Poslovni prostor nalazi se na adresi Kružna 8/A, u prizemlju, ima površinu od 55 m<sup>2</sup> te se nalazi u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9546 od 28. ožujka 2019. koristi zakupnik **YVETTE PONTE GEORGETTE iz Rijeke**, za obavljanje djelatnosti umjetničko stvaralaštvo – aktivnost: atelijer za stvaralački rad umjetnika (NKD šifra: 90.03) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 0,80 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 16. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 0,80 €/m<sup>2</sup> 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.

#### **4. Poslovni prostor: 201436 – Šime Ljubića 4/B, površine 56 m2, I. zona**

---

Poslovni prostor nalazi se na adresi Šime Ljubića 4/B, u prizemlju, ima površinu od 56 m2 te se nalazi u I. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9584 od 20. svibnja 2019. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 9584/A od 06. srpnja 2021. godine koristi zakupnik **PALETA ART d.o.o. iz Rijeke**, za obavljanje djelatnosti ostale trgovine na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, asortiman: slikarski materijal i pribor (NKD šifra: 47.78) i djelatnosti trgovine na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama, asortiman: knjige, brošure i revije za umjetnost (NKD šifra: 47.61) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 12,00 €/m2 i rokom zakupa do 16. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni 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.

#### **5. Poslovni prostor: 201946 – Tizianova 22/C, površine 38 m2, III. zona**

---

Poslovni prostor nalazi se na adresi Tizianova 22/C, u prizemlju, ima površinu od 38 m2 te se nalazi u III. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9550 od 04. travnja 2019. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 9550/A od 06. ožujka 2020. godine koriste zakupnici **Ileana Diminić i Igor Diminić, oboje iz Rijeke** za obavljanje ostale prerađivačke djelatnosti, d.n. aktivnost: izrada suvenira i predmeta za uspomenu (NKD šifra: 32.99) uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,00 €/m2 i rokom zakupa do 18. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 1,00 €/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.

#### **6. Poslovni prostor: 201864 – Zanonova 1/I. kat, površine 24 m2, I. zona**

---

Poslovni prostor nalazi se na adresi Zanonova 1, na prvom katu, ima površinu od 24 m2 te se nalazi u I. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9588 od 04. lipnja 2019. godine koristi zakupnik **DRUŠTVO HRVATSKO-FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke**, za obavljanje djelatnosti ostalih članskih organizacija (NKD šifra: 94.99), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,00 €/m2 i rokom zakupa do 21. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup> 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.

## **7. Poslovni prostor: 201686– Zagrebačka 23, površine 60 m<sup>2</sup>, I. zona**

Poslovni prostor nalazi se na adresi Zagrebačka 23, u prizemlju, ima površinu od 60 m<sup>2</sup> te se nalazi u I. zoni. U zemljišnim knjigama za predmetni prostor upisano je vlasništvo Grada Rijeke.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9561 od 24. travnja 2019. godine koristi zakupnik **VIHOR d.o.o. iz Rijeke**, za obavljanje djelatnosti pripreme i usluživanja pića –vrst: caffe bar (NKD šifra: 56.30), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 12,00 €/m<sup>2</sup> i rokom zakupa do 27. travnja 2024. godine.

Obzirom da je ugovorena cijena zakupnine **jednaka** cijeni početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru (Službene novine Grada Rijeke 7/21) koja iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup> 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, omogućiti 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 11. sastanku od 12. ožujka 2024. 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 11. sastanka Povjerenstva za poslovni prostor od 12. ožujka 2024. godine:

### UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNE PROSTORE KOJIMA UGOVORI O ZAKUPU ISTIČU U 2024. GODINI, A ZA KOJE SE ZAKUPNICIMA NE MOGU PONUDITI SKLAPANJA UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

#### 1. Poslovni prostor: 200712 – Janeza Trdine 7/A/I kat, površine 37 m<sup>2</sup>, I. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Zakupnik: GHETALDUS RIJEKA d.o.o. iz Rijeke, Janeza Trdine 7

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
G	<b>SAMO ZA:</b> 47.78 - Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama -aktivnost: uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	6,00 €/m <sup>2</sup>
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	6,00 €/m <sup>2</sup>
L	68- Poslovanje nekretninama	6,00 €/m <sup>2</sup>
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti	6,00 €/m <sup>2</sup>
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata	6,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 6,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 6,00 €/m<sup>2</sup>.

**2. Poslovni prostor-garaža: 200489 – Cavtatska 2/D, površine 15 m2, III. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: BRNELIĆ IVAN iz Rijeke, Cavtatska 2**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
<b>GARAŽE</b>	<b>GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA</b>	<b>2,00 €/m2</b>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 1,82 €/m<sup>2</sup>.

**3. Poslovni prostor: 200892 – Kružna 8/A, površine 55 m2, I. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: YVETTE PONTE GEORGETTE iz Rijeke, Ulica dvadesetdrugog lipnja 13**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
<b>R</b>	<b>SAMO ZA: 90.03 – Umjetničko stvaralaštvo, atelijeri za stvaralački rad umjetnika</b>	<b>0,80 €/m2</b>
<b>F</b>	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor	1,00 €/m2
<b>G</b>	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	1,00 €/m2
<b>M</b>	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti	1,00 €/m2
<b>N</b>	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata	1,00 €/m2

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 0,80 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 0,80 €/m<sup>2</sup>.

**4. Poslovni prostor: 201436 – Šime Ljubića 4/B, površine 56 m2, I. zona****Prostor nije slobodan od osoba i stvari****Zakupnik: PALETA ART d.o.o. iz Rijeke, Pavla Rittera Vitezovića 10**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
<b>G</b>	<b>SAMO ZA: 47.61 – Trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama i 47.78 – Trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama, aktivnost: trgovina na malo neprehrambenim proizvodima, d.n. asortiman: slikarski materijal i pribor</b>	<b>12,00 €/m2</b>
<b>G</b>	SAMO ZA: 47.4 – Trgovina na malo informacijsko – komunikacijskom opremom u	

	specijaliziranim prodavaonicama (ODJELJAK od 47.41 do 47.43) ili 47.51 – Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.64 – Trgovina na malo sportskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama 47.76 – Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.77 – Trgovina na malo satovima i nakitom u specijaliziranim prodavaonicama	12,00 €/m <sup>2</sup>
L	68 – Poslovanje nekretninama	6,00 €/m <sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 5. Poslovni prostor: 201946 – Tizianova 22/C, površine 38 m<sup>2</sup>, III. zona

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: Ileana Diminić i Igor Diminić, oboje iz Rijeke, Tizianova 22/C**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
C	<b>SAMO ZA:</b> <b>32.99 – Ostala prerađivačka industrija, d.n. aktivnost: izrada suvenira i predmeta za uspomenu</b>	<b>1,00 €/m<sup>2</sup></b>
C	SAMO ZA: 32.99 – Ostala prerađivačka industrija, d.n.	1,00 €/m <sup>2</sup>
F	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 41 – 43) Aktivnost: uredski prostor	1,00 €/m <sup>2</sup>
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47) Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	1,00 €/m <sup>2</sup>
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti	1,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 1,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 1,00 €/m<sup>2</sup>.

#### 6. Poslovni prostor: 201864 – Zanonova 1/I. kat, površine 24 m<sup>2</sup>, I. zona

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: DRUŠTVO HRVATSKO-FRANCUSKOG PRIJATELJSTVA „FRANCUSKA ALIJANSA RIJEKA“ iz Rijeke, Zanonova 1/I**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
S	<b>SAMO ZA:</b> <b>94.99 – Djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n. aktivnost: uredski prostor</b>	<b>2,00 €/m<sup>2</sup></b>
S	SAMO ZA: 94.12 – Djelatnosti strukovnih članskih organizacija	2,00 €/m <sup>2</sup>
G	SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 45 – 47)	6,00 €/m <sup>2</sup>

	Aktivnost: prateća uredska djelatnost za obavljanje administrativno tehničkih poslova	
M	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 69-75) OSIM ZA: 75 – Veterinarske djelatnosti	6,00 €/m <sup>2</sup>
N	UREDSKI PROSTOR ZA SVE DJELATNOSTI (ODJELJAK 77-82) OSIM ZA: 78.20 – Djelatnost agencije za privremeno zapošljavanje učenika i studenata	6,00 €/m <sup>2</sup>

Početna cijena zakupnine za predmetnu djelatnost utvrđena Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine Grada Rijeke“ br. 7/21) iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 2,00 €/m<sup>2</sup>.

## 7. Poslovni prostor: 201686– Zagrebačka 23, površine 60 m2, I. zona

**Prostor nije slobodan od osoba i stvari**

**Zakupnik: VIHOR d.o.o. iz Rijeke, Zagrebačka 23**

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
I	<b>SAMO ZA:</b> <b>56.30 – Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: caffe bar</b>	<b>12,00 €/m<sup>2</sup></b>
G	SAMO ZA: 47.51 – Trgovina na malo tekstilom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.64 – Trgovina na malo sportskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.71 – Trgovina na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i/ili 47.72 – Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama 47.76 – Trgovina na malo cvijećem, sadnicama, sjemenjem, gnojivom, kućnim ljubimcima i hranom za kućne ljubimce u specijaliziranim prodavaonicama	12,00 €/m <sup>2</sup>

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 €/m<sup>2</sup>, a dosadašnja ugovorena cijena zakupnine iznosi 12,00 €/m<sup>2</sup>.

**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.