



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

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

URBROJ: 2170-1-02-00-24-22

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), zapisnika sa 13. sastanka održanog dana 12. ožujka 2024. godine utvrđuje se kako slijedi:

DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR ZA KOJI ISTIČE UGOVOR O ZAKUPU U 2024. GODINI, A KOJI ZAKUPNIKU NIJE DODJELJEN U ZAKUP NA OSNOVU JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200816 – Korzo 19, površina 80 m², 0. zona

Zakupnik: RODEA d.o.o. iz Splita, Kralja Zvonimira 14

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
G	47.72 – Trgovina na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama	24,00 €/m ²

2. U odnosu na poslovni prostor iz točke 1. ovog zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu Izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnih prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenog poslovnog 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, Ane Mesić



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu
KLASA: 024-02/24-08/99
URBROJ: 2170-1-08-00-24-1
Rijeka, 21.03.2024. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđivanju djelatnosti za poslovni prostor kojem ističe ugovor o zakupu u 2024. godini, a koji zakupniku nije dodijeljen u zakup putem javnog natječaja

Materijal izradila:
Ana Mesić

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 između ostalog i na:

- pojam neposrednog posjednika poslovnog prostora. Neposrednim posjednikom smatraju se sve osobe koje se na dan stupanja na snagu Izmjena i dopuna Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora nalaze u neposrednom posjedu poslovnog prostora, a nemaju s Republikom Hrvatskom ili jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave sklopljen ugovor o zakupu. Naime, kako je u obrazloženju predmetnog Zakona navedeno, dosta zakupnika prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave su zabranu podzakupa prostora izigrali sklapanjem ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, ugovora o trgovačkom zastupanju i slično. Kako bi se navedeni problem riješio, predmetnom izmjenom se neposrednim korisnicima prostora koji nisu zakupnici sa Republikom Hrvatskom i jedinicom lokalne i područne (regionalne) samouprave, već su "u podzakupu" temeljem raznih ugovora, daje mogućnost da se obrate Ministarstvu državne imovine ili jedinici lokalne i područne (regionalne) samouprave te će im se izravno dati ugovor o zakupu na rok od 5 godina. Navedeno vrijedi i za one neposredne korisnike protiv kojih se vodi postupak radi naplate dugovanja s osnova neplaćene naknade za korištenje poslovnog prostora i radi iseljenja iz poslovnog prostora. Takvim neposrednim korisnicima ugovor o zakupu će se ponuditi ukoliko jednokratno plate naknadu utvrđenu u tom postupku, a po sklapanju ugovora o zakupu navedeni postupci će se prestati voditi.

Dana 5. ožujka 2019. godine Gradonačelnik je donio Odluku o iznosu zakupnine za neposredne posjednike poslovnih prostora kojom je utvrđeno da će se visina zakupnine za sklapanje ugovora o zakupu utvrditi sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru („Službene novine PGŽ“ broj: 26/13 i „Službene novine Grada Rijeke“ broj: 2/15, 1/16 i 5/18, u daljnjem tekstu: Pravilnik). Također, na web stranicama Grada Rijeke kao i pisanim putem, upućen je poziv neposrednim posjednicima, da podnesu zahtjev do 30. lipnja 2019. godine za sklapanjem ugovora o zakupu.

Postupajući u skladu s navedenim Rodea d.o.o. je dostavio zahtjev kao neposredni posjednik prostora te je sklopljen Ugovor o zakupu broj 9595 od 20. svibnja 2019. godine na rok od 5 (pet) godina.

Povjerenstvo za poslovni prostor je na 13. sastanku održanom 12. ožujka 2024. godine razmatralo utvrđivanje djelatnosti za poslovni prostor kojem ugovor o zakupu ističe u 2024. godini, a za koje se dosadašnjem zakupniku ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, obzirom da se radi o neposrednom posjedniku poslovnog prostora koji je sklopio ugovor o zakupu sa Gradom Rijeka bez provođenja javnog natječaja, a za koji je zakupnik/korisnik dostavio pravovremeni zahtjev za sklapanjem ugovora te isti sklopio dana 20. svibnja 2019. godine. Zakupniku se ne može ponuditi sklapanje ugovora o

zakupu obzirom da člankom 6. stavkom 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18, u daljnjem tekstu: Zakon), propisano da neovisno o ugovorenoj cijeni zakupnine, ugovor o zakupu mora biti sklopljen na temelju javnog natječaja. 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 slijedećem poslovnom prostoru:

1. Poslovni prostor: 200816 – Korzo 19, površina 80 m², 0. zona

Zakupnik: RODEA d.o.o. iz Splita, Kralja Zvonimira 14

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Poslovni prostor nalazi se na adresi Korzo 19, u prizemlju, ima površinu od 80 m² i nalazi se u 0. zoni.

Predmetni prostor temeljem Ugovora o zakupu broj 9595 od 20. svibnja 2019. godine i Dodatka ugovora o zakupu broj 9595/A od 31. svibnja 2022. godine koristi zakupnik **RODEA d.o.o. iz Splita** za obavljanje djelatnosti 47.72 – Trgovina na obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,00 €/m² i rokom zakupa do 04. travnja 2024. godine.

Važno je napomenuti da je predmetni ugovor o zakupu sklopljen sa navedenim trgovačkim društvom kao neposrednim posjednikom predmetnog prostora, odnosno da isti nije dodijeljen na osnovu provedbe javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

Obzirom da predmetni poslovni prostor zakupniku **nije dodijeljen** na osnovu provedbe javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sukladno članku 6. stavak 4. 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** se 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 punom poslovnom prostoru u kojima djeluje gospodarski subjekt koji ostvaruje 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 morao predati poslovni prostor prazan od osoba i stvari, isto bi za posljedicu imalo negativan financijski utjecaj na Proračun Grada Rijeke, ali i na ekonomiju gospodarskog subjekta. Nerealno je očekivati da zakupnik kao poslodavac mogao „izdržati“ trošak davanja od plaća, doprinosa i tražbina prema Republici Hrvatskoj za vrijeme kada ne može obavljati djelatnost.

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 urednom zakupniku/korisniku naprijed navedenog poslovnog prostora za koje se ne može obnoviti ugovor o zakupu, omogućiti da kontinuirano obavlja ugovorenu djelatnost za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Navedeni zakupnik/korisnik je u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen

najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaje 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 navedenog poslovnog prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.

Osnovom naprijed navedenog Povjerenstvo za poslovni prostor je na 13. sastanku održanom 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 poslovnom prostoru koji se daje 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), zapisnika sa 13. sastanka održanog dana 12. ožujka 2024. godine:

A. UTVRĐIVANJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR KOJEM ISTIČE UGOVOR O ZAKUPU U 2024. GODINI, A KOJI ZAKUPNIKU NIJE DODJELJEN U ZAKUP NA OSNOVU JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor: 200816 – Korzo 19, površina 80 m², 0. zona

Zakupnik: RODEA d.o.o. iz Splita, Karlja Zvonimira 14

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

Područje	Djelatnost i Šifra NKD	Početna cijena zakupnine
G	SAMO ZA: 47.4 – Trgovina na malo informacijsko-komunikacijskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama (ODJELJAK 47.41 do 47.43) ili 47.5 – Trgovina na malo ostalom opremom za kućanstvo u specijaliziranim prodavaonicama (ODJELJAK 47.51 do 47.59) ili 47.64 – Trgovina na malo sportskom opremom u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.65 – Trgovina na malo igrama i igračkama u specijaliziranim prodavaonicama 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 47.73 – Ljekarne ili 47.74 – Trgovina na malo medicinskim pripravcima i ortopedskim pomagalicama u specijaliziranim prodavaonicama ili 47.75 – Trgovina na malo kozmetičkim i toaletnim proizvodima u specijaliziranim prodavaonicama ili 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	24,00 €/m ²

	prodavaonicama	
K	SAMO ZA: 64.19 – Ostalo novčarsko posredovanje i/ili 64.92 – Ostalo kreditno posredovanje i/ili 65 – Osiguranje, reosiguranje i mirovinski fondovi, osim obveznog socijalnog osiguranja	36,00 €/m ²

B) U odnosu na poslovni prostor iz prethodne točke ovoga Zaključka dozvoljava se zakupniku/korisniku tog poslovnog prostora obavljanje ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora uz plaćanje naknade za korištenje istog sukladno visini ugovorene zakupnine, te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu Izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne budu utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnih prostora od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza zakupnika/korisnika navedenog poslovnog prostora u svezi omogućavanja razgleda poslovnih prostora za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim gospodarskim subjektima.