



REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnik**

KLASA: 024-02/24-01/49-72

URBROJ: 2170-1-02-00-24-12

Rijeka, 15. 4. 2024.

Gradonačelnik je 15. travnja 2024. godine donio sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Odobrava se umanjeње u visini 50% iznosa zakupnine zakupnicima poslovnih prostora na adresama kako slijedi:

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| -Ante Starčevića 13/A,                | -Splitska, cijelom dužinom ulice              |
| -Trg Republike Hrvatske 2 i 5,        | -Trninina, cijelom dužinom ulice,             |
| - Adamićeva, cijelom dužinom ulice,   | -Trpimirova, cijelom dužinom ulice,           |
| - Bačvarska, cijelom dužinom ulice,   | -Uljarska, cijelom dužinom ulice,             |
| - Demetrova, cijelom dužinom ulice,   | -Uski prolaz 2/A,                             |
| - Ivana Zajca, cijelom dužinom ulice, | -Vatroslava Lisinskog, cijelom dužinom ulice, |
| - Jedrarska, cijelom dužinom ulice,   | -Verdieva, cijelom dužinom ulice,             |
| -Jelačićev trg od broja 1 do 7/A,     | -Veslarska, cijelom dužinom ulice,            |
| -Matačićeva, cijelom dužinom ulice,   | -Wenzelova, cijelom dužinom ulice,            |
| -Matije Gupca, cijelom dužinom ulice, | -Zadarska, cijelom dužinom ulice,             |
| -Ribarska, cijelom dužinom ulice,     | -Zagrebačka, cijelom dužinom ulice,           |
| -Riva, cijelom dužinom ulice,         | -Zanonova, cijelom dužinom ulice,             |
| -Riva Boduli, cijelom dužinom ulice,  | -Žabica 2.                                    |
| -Scarpina, cijelom dužinom ulice,     |   |

2. Od umanjeња iz točke 1. ovog zaključka izuzimaju se:

- zakupnici koju obavljaju djelatnost prema NKD-u 94.92 – Djelatnosti političkih organizacija
- svi zakupnici kojima je po drugoj osnovi odobreno umanjeње zakupnine;



**GRADONAČELNIK**

*[Signature]*  
**Marko FILIPOVIĆ**

**Dostaviti:**

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,  
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,  
Petar Đurića
2. Upravni odjel za financije, 2X



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

**Upravni odjel za gradsku imovinu**

KLASA: 024-02/24-08/122

URBROJ: 2170-1-08-00-24-1

Rijeka, 12.04.2024. god.

**MATERIJAL  
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

**PREDMET:** Prijedlog zaključka o umanjenju zakupnine zakupnicima koji su u zakupu poslovnih prostora grada Rijeke, a na koje izravno utječe izvođenje radova u sklopu projekta „Poboljšanje vodno-komunalne infrastrukture na području aglomeracije Rijeke“

Materijal izradili:  
Voditelj Pododsjeka  
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:  
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

## Obrazloženje

Grad Rijeka na dan 12. travnja 2024. godine u zakupu ima 1292 poslovna prostora od kojih ostvaruje mjesečni prihod od zakupnine u iznosu od 660.000,00 Eur-a bez PDV-a. Svi zakupnici poslovnih prostora ugovorni su partneri Grada i međusobni odnosi, odnosno prava i obveze ugovornih strana se temelje na odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15, 112/18) (dalje u tekstu: Zakon) te Odluci o zakupu poslovnog prostora („Službene novine grada Rijeke“ broj 8/18, 13/19).

Postupajući u skladu s navedenim – točnije člankom 12. stavak 1. i 3. Zakona koji određuje:

**„Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.“**

**„Ako se u slučaju iz stavka 1. ovog članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.“**

Gradonačelnik je donio niz zaključaka kojima je zakupnicima umanjena zakupnina za 50% u slučajevima djelomičnog ograničenja, odnosno za 100% u slučajevima potpune nemogućnosti obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru.

Ovdje ističemo Zaključak KLASA:024-02/23-01/107-48; URBROJ: 2170-1-02-00-23-10 od 30. listopada 2023. godine kojim je odobreno umanjene zakupnine u visini 50% zakupnicima u Krešimirovoj ulici od kućnog broja 2/A do 18 a sve zbog radova koji se izvode od strane KD ViK -a, koji je za posljedicu imao umanjene prihoda od zakupnine u iznosu od oko 80.000,00 eura (bez uključenog PDV-a). Zatim Zaključak KLASA: 023-01/21-04/86-80; URBROJ: 2170-01-15-00-21-39 od 24. svibnja 2021. godine i KLASA: 024-02/22-01/62-22 URBROJ: 2170-01-15-00-22-19 od 11. srpnja 2022. godine kojim je odobreno umanjene zakupnine u visini od 50% zakupniku UO ENEX u iznosu od 14.000,00 Eur-a bez PDV-a, zbog otežanog zakupnika poradi radova kompleksu Benčić.

Posljednji u nizu zaključaka je Zaključak KLASA: 024-02/24-01/31-67; URBROJ: 2170-1-02-00-24-11 od 11. ožujka 2024. godine kojim je odobreno 50% umanjene zakupnine zakupnicima koji obavljaju komercijalnu djelatnost u poslovnim prostorima koji se nalaze na koridoru radova koji se izvode u sklopu projekta rekonstrukcije pod nazivom "Poboljšanje vodno-komunalne infrastrukture na području aglomeracije Rijeka". Navedeni zaključak do sada je prouzročio umanjene prihoda Grada od zakupnine u iznosu od oko 80.000,00 eura (bez uključenog PDV-a).

Nastavno na posljednji Zaključak stručne službe su zaprimile niz zahtjeva zakupnika koji se nalaze na koridoru radova, a ne obavljaju prvenstveno komercijalnu djelatnost ali ističu da u svom poslovanju neposredno ostvaruju kontakt s klijentima/strankama i imaju otežano poslovanje. Jednako tako zaprimljen je i niz zahtjeva zakupnika koji se nalaze neposredno uz koridor radova i također ističu da trpe posljedice u svom poslovanju, primjerice zakupnici poslovnih prostora u Bačvarskoj ulici i zakupnik ugostiteljskog objekta na adresi Trg Republike Hrvatske 2.

Nastavno na navedeno, zaprimljeno je i novo očitovanje KD Vodovod i kanalizacija d.o.o. u kojem ističu:

*„Uvidom na licu mjesta te činjenicom da će se u sklopu radova vršiti i izrada ulazne jame za potrebe bezrovnje ugradnje transportnog sanitarnog kolektora na lokaciji ispred Palače Modello, a navedeni poslovni prostor se nalazi na uglu Ulice Matije Gupca i Bačvarske ulice, odnosno u neposrednoj blizini, činjenica je da je navedeni poslovni prostor pod utjecajem radova.“*

Imajući na umu sve naprijed navedeno, ponajprije jednakoobrazno postupanje prema svim zakupnicima predlaže se umanjeње zakupnine za sve poslovne prostore na slijedećim adresama:

- Ante Starčevića 13/A,
- Trg Republike Hrvatske 2 i 5,
- Adamićeva, cijelom dužinom ulice,
- Bačvarska, cijelom dužinom ulice,
- Demetrova, cijelom dužinom ulice,
- Ivana Zajca, cijelom dužinom ulice,
- Jedrarska, cijelom dužinom ulice,
- Jelačićev trg od broja 1 do 7/A,
- Matačićeva, cijelom dužinom ulice,
- Matije Gupca, cijelom dužinom ulice,
- Ribarska, cijelom dužinom ulice,
- Riva, cijelom dužinom ulice,
- Riva Boduli, cijelom dužinom ulice,
- Scarpina, cijelom dužinom ulice,
- Splitska, cijelom dužinom ulice
- Trninina, cijelom dužinom ulice,
- Trpimirova, cijelom dužinom ulice,
- Uljarska, cijelom dužinom ulice,
- Uski prolaz 2/A,
- Vatroslava Lisinskog, cijelom dužinom ulice,
- Verdieva, cijelom dužinom ulice,
- Veslarska, cijelom dužinom ulice,
- Wenzelova, cijelom dužinom ulice,
- Zadarska, cijelom dužinom ulice,
- Zagrebačka, cijelom dužinom ulice,
- Zanonova, cijelom dužinom ulice,
- Žabica 2.

Od umanjeња zakupnine na navedenim adresama izuzimaju se:

- Zakupnici koju obavljaju djelatnost prema NKD-u 94.92 – Djelatnosti političkih organizacija
- Svi zakupnici kojima je po drugoj osnovi odobreno umanjeње zakupnine;

Predložena mjera umanjeња zakupnine od 50% iznosa imati će za posljedicu umanjeње prihoda u iznosu od oko 54.000,00 Eur-a bez PDV-a. U privitku materijala dostavlja se popis trenutnih zakupnika na navedenim adresama kojima se predlaže umanjiti zakupninu za 50%. Slijedom navedenog predlaže se Gradonačelniku donošenje slijedećeg

## **ZAKLJUČKA**

Temeljem 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) i čl.12. st. 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18):

1. Odobrava se umanjeње u visini 50% iznosa zakupnine zakupnicima poslovnih prostora na adresama kako slijedi:
  - Ante Starčevića 13/A,
  - Trg Republike Hrvatske 2 i 5,
  - Adamićeva, cijelom dužinom ulice,
  - Bačvarska, cijelom dužinom ulice,
  - Demetrova, cijelom dužinom ulice,
  - Ivana Zajca, cijelom dužinom ulice,
  - Jedrarska, cijelom dužinom ulice,
  - Jelačićev trg od broja 1 do 7/A,
  - Matačićeva, cijelom dužinom ulice,
  - Matije Gupca, cijelom dužinom ulice,
  - Ribarska, cijelom dužinom ulice,
  - Riva, cijelom dužinom ulice,
  - Riva Boduli, cijelom dužinom ulice,
  - Scarpina, cijelom dužinom ulice,
  - Splitska, cijelom dužinom ulice
  - Trninina, cijelom dužinom ulice,
  - Trpimirova, cijelom dužinom ulice,
  - Uljarska, cijelom dužinom ulice,
  - Uski prolaz 2/A,
  - Vatroslava Lisinskog, cijelom dužinom ulice,
  - Verdieva, cijelom dužinom ulice,
  - Veslarska, cijelom dužinom ulice,
  - Wenzelova, cijelom dužinom ulice,
  - Zadarska, cijelom dužinom ulice,
  - Zagrebačka, cijelom dužinom ulice,
  - Zanonova, cijelom dužinom ulice,
  - Žabica 2.
  
2. Od umanjenja iz točke 1. ovog Zaključka izuzimaju se:
  - Zakupnici koju obavljaju djelatnost prema NKD-u 94.92 – Djelatnosti političkih organizacija
  - Svi zakupnici kojima je po drugoj osnovi odobreno umanjeње zakupnine;