



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/80-9

URBROJ: 2170-1-02-00-25-9

Rijeka, 26. 8. 2025.

Gradonačelnica je 26. kolovoza 2025. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da u svojim evidencijama izvrši podjelu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade, ID: 201913, ukupne površine 150 m² na način kako slijedi:

- poslovni prostor koji ima oznaku ID: 201913 ima novu površinu od 115 m², a sastoji se od pet prostorija, jednog hodnika i dva WC-a i nalazi se na prvom katu zgrade,
- poslovni prostor koji ima oznaku ID: 256817, ima površinu od 34 m², a sastoji se od dvije prostorije i jednog WC-a i nalazi se na prvom katu zgrade.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa Damirom Ševeljevićem iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 94688675810, kao nositeljem privatne prakse pod nazivom "Specijalistička ordinacija obiteljske medicine Damir Ševeljević, dr.med., spec. obiteljske medicine", Rijeka, Riva Boduli 5, OIB: 94688675810 sklopi Ugovor o zakupu za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade, ukupne površine 115 m², na rok od 10 godina, za obavljanje djelatnosti koja je Odlukom o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. ("Narodne novine" broj 47/24) označena pod šifrom: 86.21.0 – Djelatnosti opće medicine, aktivnost: obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini, uz plaćanje mjesečne zakupnine od 2,00 €/m² za površinu poslovnog prostora od 64 m² koja je u vlasništvu Grada Rijeke.

3. Ovim zaključkom stavlja se van snage zaključak Gradonačelnika (KLASA: 024-02/24-01/65-77, URBROJ: 2170-1-02-00-24-13) od 20. svibnja 2024. godine te zaključak Gradonačelnika (KLASA: 024-02/25-01/21-115, URBROJ: 2170-1-02-00-25-4) od 24. veljače 2025. godine.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

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



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

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/201

URBROJ: 2170-1-08-00-25-1

Rijeka, 19.08.2025. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

**PREDMET: Prijedlog zaključka o razdvajanju poslovnog prostora na adresi u Rijeci,
Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade i sklapanju Ugovora o zakupu sa
dr. Damirom Ševeljevićem**

MATERIJAL IZRADILI:

Maša Žic

Voditelj Pododsjeka:

Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:

Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Biserka Jelovica, dr.med.spec.medicine rada iz Kastva, Rubeši 181, OIB: 55253612518 i Damir Ševeljević, dr.med.spec.obiteljske medicine iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 94688675810, kao zajednički zakupnici, sklopili su sa Gradom Rijekom, kao zakupodavcem, dana 15. travnja 2019. godine Ugovor o zakupu broj 9555 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), kojim su u zakup primili poslovni prostor na adresi u Rijeci, Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade, površine 150 m², na određeno vrijeme do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju vlasništva, a najdulje na vrijeme od 5 godina, za obavljanje djelatnosti označene pod NKD šifrom: 86.21 – Djelatnosti opće medicinske prakse, aktivnost: obavljanje djelatnosti obiteljske (opće) medicine na primarnoj razini, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,83 €/m².

Navedene ugovorne strane dana 21. listopada 2021. godine sklopile su Dodatak Ugovora o zakupu broj 9555/A kojim je utvrđeno da je dio predmetnog poslovnog prostora površine 150 m², temeljem rješenja nadležnog općinskog suda i Zaključka Gradonačelnika KLASA: 023-01/20-04/68-63, URBROJ: 2170/01-15-00-20-39 od 29. lipnja 2020. godine, izuzet iz upravljanja Grada Rijeke na način da se u vlasništvo Republici Hrvatskoj daje 4/9 dijela predmetnog poslovnog prostora u površini od 66,67 m², što odgovara površini od 67 m², a Gradu Rijeci na upravljanju ostaje 5/9 dijela prostora u površini od 83,33 m², što odgovara površini od 83 m², a za koju površinu su zajednički zakupnici bili obvezni plaćati zakupninu Gradu Rijeci.

Predmetni poslovni prostor u zemljišnim je knjigama upisan na k.č.br. 797, u zk.ul. 1112, k.o. Rijeka kao 5. Suvlasnički dio: 110/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) te opisan kao: Zgrada u Rijeci, Riva Boduli 5; Poslovni prostor broj 1.-Poslovni prostor na prvom katu zgrade koji se sastoji od sedam prostorija, jednog hodnika i tri wc-a, ukupne površine 150 m², u suvlasništvu Grada Rijeke u 5/9 dijela i Republike Hrvatske u 4/9 dijela.

U postupku obnove Ugovora o zakupu, koji je istekao dana 1. travnja 2023. godine, zajedničkim zakupnicima je na temelju Zaključka Gradonačelnika KLASA: 024-02/24-01/65-77, URBROJ: 2170-1-02-00-24-13 od dana 20. svibnja 2024. godine, dana 27. svibnja 2024. godine uručena ponuda za sklapanje novog ugovora o zakupu.

Predmetnim Zaključkom utvrđeno je da se, iako je ugovorena cijena zakupnine u vrijeme donošenja Zaključka bila niža od početne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/21), temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 5. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18 i 13/19) i temeljem činjenice da zajednički zakupnici imaju sklopljen ugovor sa HZZO-om, istima može ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu na rok od 5 godina bez prethodnog provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora uz plaćanje mjesečne zakupnine od 2,00 €/m², uvećano za pripadajući PDV, i to za obavljanje djelatnosti opće medicinske prakse, aktivnost: obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini (šifra NKD: 86.21).

Izradi novog ugovora o zakupu pristupilo se tek u prosincu 2024. godine zbog nemogućnosti uručivanja ponude zajedničkim zakupnicima i problemima u prikupljanju dokumentacije potrebne za sklapanje ugovora, a isti su primjerke ugovora zaprimili preporučenom poštom dana 9. siječnja 2025. godine.

Biserka Jelovica je dana 5. veljače 2025. godine pisanim putem obavijestila Grad Rijeku da je zbog ispunjenih uvjeta za odlazak u mirovinu prestala obavljati djelatnost u poslovnom prostoru temeljem rješenja Ministarstva zdravstva kojim je utvrđeno da joj je s

danom 4. siječnja 2025. godine prestalo pravo obavljanja privatne prakse u ordinaciji, iako je navedeno ministarstvo u siječnju 2025. godine razmatralo mogućnost nastavka rada ordinacije zbog nedostatka liječnika.

Člankom 16. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25) propisano je da se u slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane jednog ili više zajedničkih zakupnika, sa ostalim zajedničkim zakupnicima tog poslovnog prostora sklapa ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor, a ukoliko ostali zajednički zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Dopisom od dana 10. siječnja 2025. godine od Damira Ševeljevića zatraženo je očitovanje prihvaća li nastaviti obavljati djelatnost utvrđenu Zaključkom Gradonačelnika od dana 20. svibnja 2024. godine, u cjelokupnom poslovnom prostoru i plaćati zakupninu od 2,00 €/m² s PDV-om za površinu prostora od 83 m² koja je u suvlasništvu Grada Rijeke, kao jedini zakupnik poslovnog prostora, na što je isti dana 13. veljače 2025. godine pozitivno odgovorio.

Sukladno navedenom, dana 24. veljače 2025. godine donesen je Zaključak Gradonačelnika KLASA: 024-02/25-01/21-115, URBROJ: 2170-1-02-00-25-4 kojim je utvrđeno da će se sa Damirom Ševeljevićem sklopiti ugovor o zakupu za predmetni poslovni prostor na rok od 5 godina, za obavljanje djelatnosti koja je Odlukom o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. ("Narodne novine" broj 47/24) označena pod šifrom: 86.21 – Djelatnosti opće medicine, aktivnost: obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini, uz plaćanje mjesečne zakupnine od 2,00 €/m² za površinu poslovnog prostora od 83 m² koja je u vlasništvu Grada Rijeke.

Predmetni Zaključak zajedno s izrađenim primjercima ugovora o zakupu uručen je gospodinu Ševeljeviću dana 5. ožujka 2025. godine, međutim isti nije sklopljen zbog toga što je TD Državne nekretnine d.o.o. imenovanom korisniku prostora ponudilo sklapanje ugovora za suvlasnički dio Republike Hrvatske po početnoj cijeni od 28,00 €/m², a koju cijenu korisnik nije mogao prihvatiti.

Navedena cijena koju je ponudilo TD Državne nekretnine d.o.o. temeljila se na članku 9. Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34 od 1. lipnja 2023. godine kojim je određeno da se, za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, početni iznos mjesečne zakupnine određuje u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima za određivanje jedinica lokalne samouprave u kojoj se nalazi poslovni prostor, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru. Predmetna Odluka temelji se na ranijem Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18), a koja je prema mišljenju Grada Rijeke neusklađena sa važećim člankom 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24) koji je na snazi od 31. listopada 2024. godine, u kojem se navodi da će „u ponudi prema zakupniku iznos mjesečne zakupnine biti određen prema kriterijima jedinice lokalne samouprave s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja“, a o čemu je obaviješten i ministar nadležnog Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine dopisom Gradonačelnika KLASA: 024-03/24-04/1, URBROJ: 2170-1-02-00-25-31 od 20. ožujka 2025. godine.

Nastavno na navedeno, sastanke koje je gospodin Ševeljević sa svojim punomoćnikom održao sa djelatnicima Državne nekretnine d.o.o. i prijedlog Državne nekretnine d.o.o., djelatnici Grada Rijeke su dana 9. svibnja 2025. godine izvršili izvid i ponovnu izmjeru predmetnog poslovnog prostora u prisutnosti gospodina Ševeljevića te utvrdili kako isti ne koristi cjelokupnu površinu prostora već površinu od 115,04 m² (na tlocrtu prostorije označene brojevima 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15 i 16), od čega Gradu Rijeci kao suvlasniku

pripada 63,91 m², a Republici Hrvatskoj 51,13 m², dok gospođa Biserka Jelovica od 5. siječnja 2025. godine ne koristi, ali drži u posjedu dvije prostorije i WC (na tlocrtu označene brojevima 6, 7 i 12), površine 34,49 m², od čega Gradu Rijeci kao suvlasniku pripada 19,16 m², a Republici Hrvatskoj 15,33 m².

Tlocrti predmetnih dijelova poslovnog prostora čine sastavni dio ovog materijala, a naglašava se da prostorije koje su na tlocrtu označene brojevima 1,2,3,4 i 5 čine zaseban poslovni prostor koji nije predmet razmatranja u ovom slučaju.

Gospođa Jelovica je pisanim putem pozvana da Gradu Rijeci u posjed preda dio poslovnog prostora od 34 m², a za koji joj je izdan račun na ime naknade za korištenje poslovnog prostora za suvlasnički dio Grada Rijeke, odnosno 19 m², te je ujedno obaviještena kako će ju Grad Rijeka nastaviti zaduživati za predmetnu naknadu sve do povrata istog u posjed Gradu Rijeci.

Dopisom koji je uručen dana 19. svibnja 2025. godine, od TD Državne nekretnine d.o.o. zatražena je pisana suglasnost na prijedlog Grada Rijeke da u svojim evidencijama razdvoji cjelokupni poslovni prostor površine 150 m² na dva zasebna poslovna prostora, i to na način da dio prostora površine 115,04 m², koji koristi dr. Ševeljević, zadrži postojeći ID broj te da se za isti ponudi sklapanje ugovora o zakupu dr. Ševeljeviću, a da dio prostora površine 34,49 m², dobije novi ID broj te da se nakon povrata u posjed Gradu Rijeci objavi u javnom natječaju za zakup, ukoliko se za isto ostvare potrebni uvjeti (izrada zasebnog priključka/mjernog mjesta za električnu energiju i vodu i slično).

Također, imenovano društvo je obaviješteno da bi nakon razdvajanja prostora u evidencijama, Grad Rijeka ponudio sklapanje ugovora o zakupu gospodinu Ševeljeviću za suvlasnički dio Grada Rijeke poslovnog prostora površine 115,04 m², odnosno za površinu od 63,91 m², pod sljedećim uvjetima:

- a) ugovorena djelatnost: Djelatnosti opće medicine, aktivnost: obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini (NKD šifra: 86.21)
- b) iznos zakupnine: 2,00 €/m²
- c) rok zakupa: 10 godina.

Dana 16. lipnja 2025. godine zaprimljen je dopis TD Državne nekretnine d.o.o. kojim isti izražavaju suglasnost sa raspolaganjem predmetnim poslovnim prostorom na prethodno opisani način te ujedno obavještavaju Grad Rijeku da će Republika Hrvatska ponuditi gospodinu Ševeljeviću sklapanje ugovora o zakupu za svoj suvlasnički dio poslovnog prostora površine 115,04 m² sukladno odredbi članka 6.a stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), uz plaćanje mjesečne zakupnine u iznosu od 558,85 eura, uvećano za PDV, za djelatnost opće medicine odnosno obavljanja zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini i na rok zakupa od 5 godina.

Gospođa Biserka Jelovica je dana 1. srpnja 2025. godine Gradu Rijeci u posjed vratila predmetnu površinu prostora od 34,49 m², o čemu je sastavljen i zapisnik te joj je obveza plaćanja iznosa naknade zakupnine za istu prestala dana 30. lipnja 2025. godine.

Grad Rijeka je dana 1. kolovoza 2025. godine obaviješten od strane TD Državne nekretnine d.o.o. da su gospodinu Ševeljeviću poslali ponudu za sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora KLASA: 372-01/20-01/41, URBROJ: DN-6-1-1/MB-24 od dana 10. lipnja 2025. godine, koju je isti zaprimio dana 1. srpnja 2025. godine. Iz sadržaja ponude vidljivo je da je TD Državne nekretnine d.o.o. imenovanom ponudilo sklapanje ugovora o zakupu za površinu poslovnog prostora od 115,04 m², ali uz obvezu plaćanja zakupnine samo za suvlasnički dio Republike Hrvatske - površine 51,13 m², koja iznosi 558,85 eura mjesečno, uvećano za iznos PDV-a, i to za obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini te na

određeno vrijeme od 5 godina. Prema navodima TD Državne nekretnine d.o.o. imenovani je ponudu prihvatio dana 31. srpnja 2025. godine odnosno unutar roka od 30 dana od dana zaprimanja iste te će Državne nekretnine d.o.o. s njim sklopiti ugovor o zakupu kako bi uredila međusobne odnose za svoj suvlasnički dio prostora.

Sukladno prethodno navedenom, stručne službe su mišljenja da je opravdano izvršiti razdvajanje poslovnog prostora koji sada ima ukupnu površinu 150 m² na dva zasebna poslovna prostora i to jedan površine 115 m² te jedan površine 34 m² te gospodinu Damiru Ševljeviću ponuditi sklapanje ugovora o zakupu za suvlasnički dio Grada Rijeke prostora površine 115 m² koji isti koristi, dok će poslovni prostor površine 34 m² ostati prazan do iskazivanja interesa potencijalnih zakupnika za djelatnost iz područja opće medicine, kao i staviti van snage prethodne Zaključke Gradonačelnika kojima je utvrđena djelatnost za poslovni prostor, a koji nisu mogli biti provedeni, pa se predlaže da gradonačelnica donese sljedeći:

ZAKLJUČAK

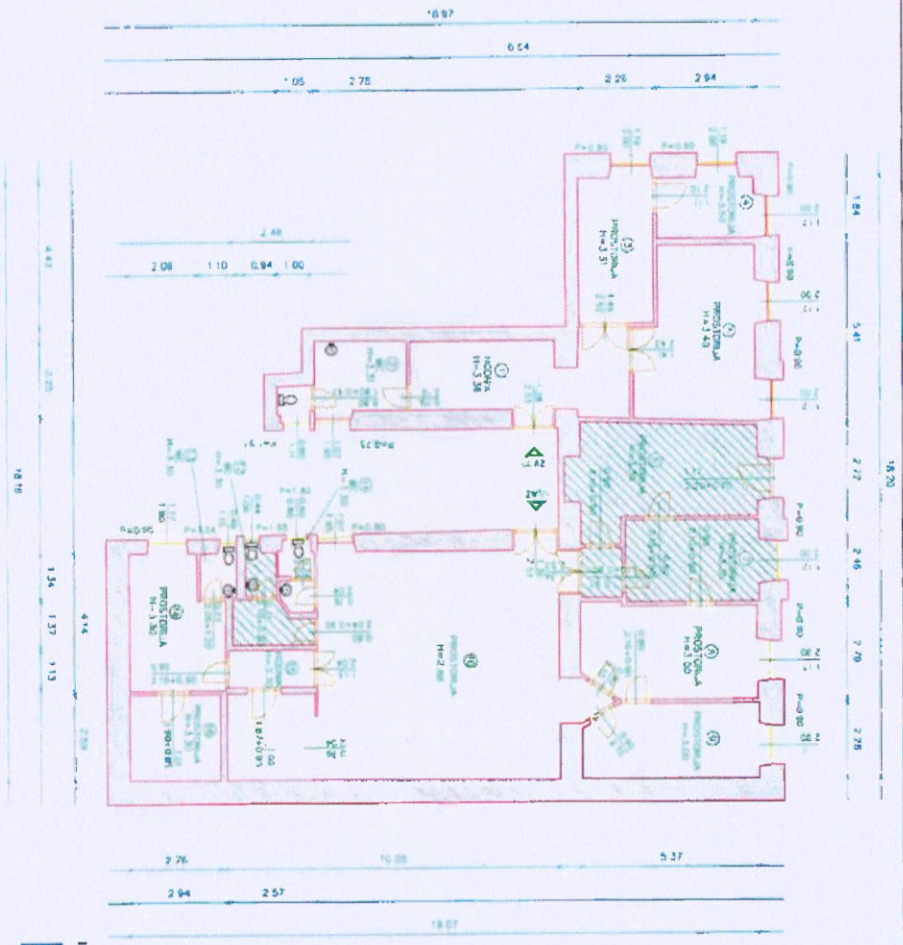
Temeljem članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09, 11/10, 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14, 12/17, 9/18 i 11/18 – pročišćeni tekst, 2/20, 3/21 i 4/25):

1. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da u svojim evidencijama izvrši podjelu poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade, ID: 201913, ukupne površine 150 m² na način kako slijedi:

- poslovni prostor koji ima oznaku ID: 201913 ima novu površinu od 115 m², a sastoji se od pet prostorija, jednog hodnika i dva WC-a i nalazi se na prvom katu zgrade,
- poslovni prostor koji ima oznaku ID: 256817, ima površinu od 34 m², a sastoji se od dvije prostorije i jednog WC-a i nalazi se na prvom katu zgrade.

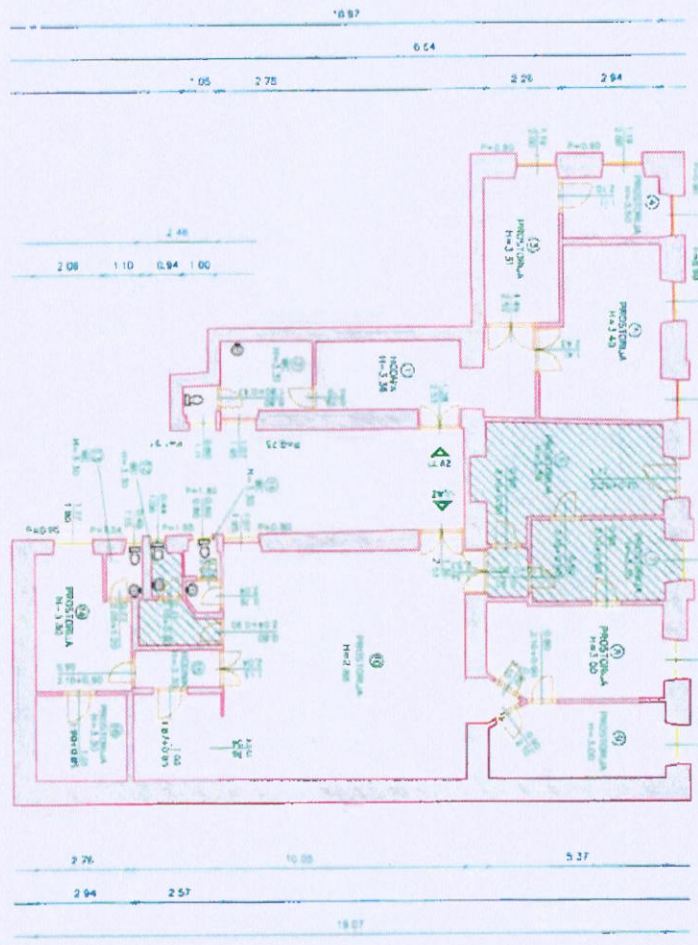
2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sa Damirom Ševljevićem iz Rijeke, Demetrova 6, OIB: 94688675810, kao nositeljem privatne prakse pod nazivom "Specijalistička ordinacija obiteljske medicine Damir Ševljević, dr.med., spec. obiteljske medicine", Rijeka, Riva Boduli 5, OIB: 94688675810 sklopi Ugovor o zakupu za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Riva Boduli 5, na prvom katu zgrade, ukupne površine 115 m², na rok od 10 godina, za obavljanje djelatnosti koja je Odlukom o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti 2025. – NKD 2025. ("Narodne novine" broj 47/24) označena pod šifrom: 86.21.0 – Djelatnosti opće medicine, aktivnost: obavljanje zdravstvene djelatnosti na primarnoj razini, uz plaćanje mjesečne zakupnine od 2,00 €/m² za površinu poslovnog prostora od 64 m² koja je u vlasništvu Grada Rijeke.

3. Stavlja se van snage Zaključak Gradonačelnika KLASA: 024-02/24-01/65-77, URBROJ: 2170-1-02-00-24-13 od dana 20. svibnja 2024. godine i Zaključak Gradonačelnika KLASA: 024-02/25-01/21-115, URBROJ: 2170-1-02-00-25-4 od dana 24. veljače 2025. godine.



1.64 5.41 2.72 2.46 2.79 2.78

4.67 2.22 1.34 1.37 1.13 2.79



2.76 10.08 5.37 2.94 2.57 19.67

BRČI PROSTORNA	PROJEKTA
6 prostorija	17.28 m ²
7 prostorija	12.68 m ²
12 WC	4.43 m ²
	34.49 m ²

INERCIJALNOST	ETNA
STRUK	DA
KOD	DA
KANALIZACIJA	DA
PTT	DA
PLIN	NE
CENTRALNO GRIJANJE	NE
DIJELJAK	DA
KUHINJA	DA
POSREDOVANJE VOZILA	NE

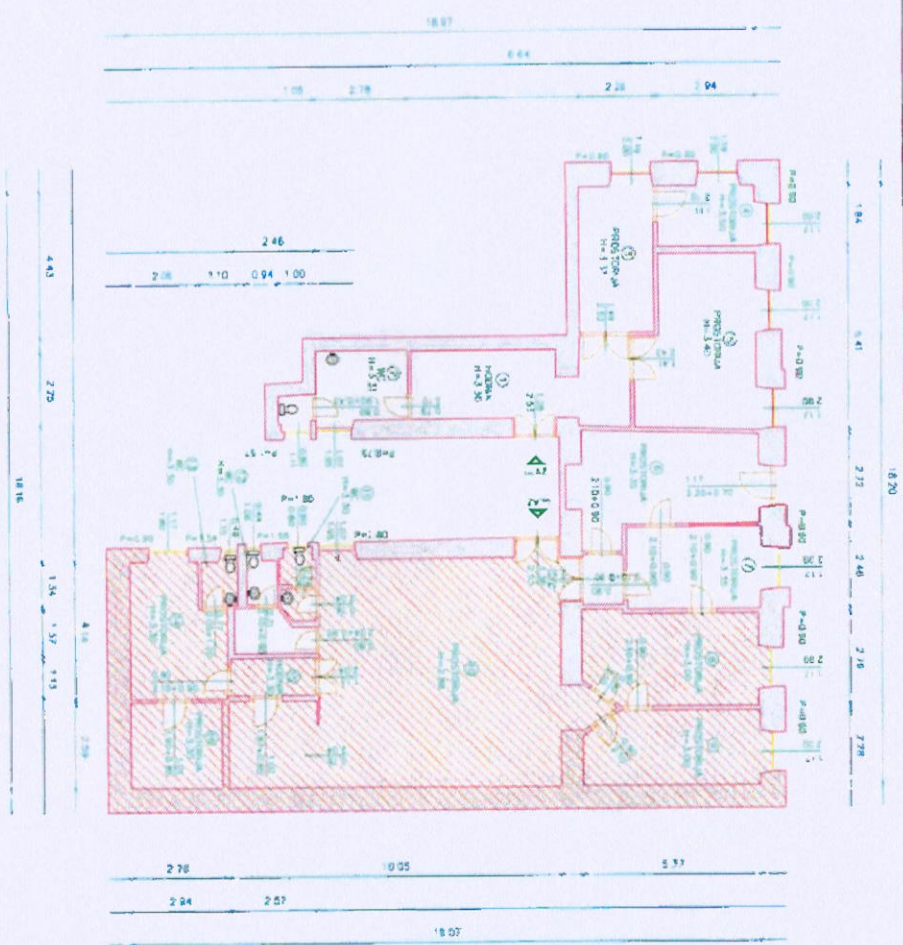
GRAD RUJKA 1/2 = 18.18 m²
RH 1/2 = 15.33 m²

Izradio :
"Geo Grupa" d.o.o.
Zagreb, Savska c. 144 a

GRAD RUJKA	
Opći gradnja upravnog projekta	
IZMJENA POSLOVNOG PROSTORA	
Adresa poslovnice: RIVA BONJOL 151 VAT	
ID projekta: M.1.120	
Datum: 15.01.2018.	
Izdavač: Dobro i d.o.o.	

LIST 1/1

Uključeno: okupak OB



Delimi: ožujak 08

BR.	PROSTORNA	POVRŠINA m²
8	prostorija	15,46 m²
9	prostorija	12,41 m²
10	prostorija	6,22 m²
11	WC	2,28 m²
12	WC	1,72 m²
13	prostorija	11,27 m²
14	hodnik	3,02 m²
15	prostorija	7,28 m²
16	prostorija	
		115,04 m²

POSREDOVANJE	STANJE
STRUKTURA	DA
VODA	DA
KANALIZACIJA	DA
PTT	DA
PLIN	NE
CENTRALNO GRIJANJE	NE
DIMNIŠAK	DA
KUHINJA	NE
PRIKLAD DOSTAVNOG VOZIILA	NE

GRAD RUKA 1/2 = 63,91 m2
RH 1/2 = 51,13 m2

izradio :
"Geo Grupa" d.o.o.
Zagreb, Slavka c. 144 a

GRAD RUKA	
Očisti gradsko upravitelja za gospodarenje imovinom	
IZMJERENA POS. OVING PROSTORA	
Adresa poslovanja	180A BODULI 51 KAT
Dr. poslovanja	M 1.100
Upravitelja	Boris ŽILJ
Datum	Qutem ali m. grad.
Komunikacija	

LIST 1/1