



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/86-12

URBROJ: 2170-1-02-00-25-19

Rijeka, 16. 9. 2025.

Gradonačelnica je 16. rujna 2025. godine donijela 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, 13/19 i 5/25) i zapisnika sa 22. sastanka održanog dana 8. rujna 2025. godine, utvrđuje se kako slijedi:

DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR - GARAŽU ZA KOJU SE ZAKUPNIKU/KORISNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

Poslovni prostor – garaža: 201651 – Vodovodna 27/1, površine 16 m2, III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

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

2. U odnosu na poslovni prostor - garažu iz točke 1. ovog zaključka, dozvoljava se korisniku korištenje garaže za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, uz plaćanje naknade za korištenje te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora - garaže ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora - garaže od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza korisnika navedenog poslovnog prostora - garaže u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora - garaže za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim subjektima.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/219

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

Rijeka, 12.rujna 2025. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

PREDMET: Prijedlog zaključka o utvrđenju djelatnosti za poslovni prostor odnosno garažu koja se daje u zakup putem javnog natječaja

Materijal izradila:
Irina Gregov

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Posljednje izmjene i dopune Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koje su stupile na snagu 31. listopada 2024. godine objavljene su u "Narodnim novinama" broj 123/24 i utvrđuju nova postupanja Republike Hrvatske i jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave u svojstvu zakupodavaca poslovnih prostora odnosno garaže.

Izmjene i dopune gore navedenog Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, između ostalog, odnose se i na činjenicu da se garaža ili garažno mjesto na kojem je uspostavljeno vlasništvo Grada može prodati neposrednom pogodbom zakupniku ili korisniku koji uredno podmiruje naknadu za korištenje garaže ili garažnog mjesta, kao i sve režijske i druge obveze koje terete navedenu garažu ili garažno mjesto, a nalazi se u neprekinutom mirnom posjedu garaže ili garažnog mjesta duže od pet godina, na temelju valjane pravne osnove ili pravne osnove koja je kasnije prestala ili otpala. Također, propisano je da ako zakupnik odnosno korisnik ne prihvati kupoprodajnu cijenu u roku od 60 dana od dana zaprimanja obavijesti Grada, da se može ponuditi sklapanje ugovora o zakupu garaže ili garažnog mjesta na određeno vrijeme od pet godina, s mjesečnim iznosom zakupnine utvrđenim prema kriterijima Grada za garaže ili garažna mjesta. Isto tako, propisano je da ako u roku od 30 dana od dana primitka navedene ponude, Grad ne zaprimi pisani prihvrat ponude i ako se ne preda posjed garaže ili garažnog mjesta, isti će se prodati ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Budući da Grad nema obvezu, nego mogućnost ponuditi prodaju niti je korisnik iskazao namjeru kupnje garaže, Povjerenstvo za poslovni prostor je na 22. sastanku održanom dana 8. rujna 2025. godine, razmatralo utvrđivanje prijedloga djelatnosti za poslovni prostor odnosno garažu namijenjenu davanju u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora. Radi se o poslovnom prostoru - garaži za koju se dosadašnjem zakupniku/korisniku ne može ponuditi obnova ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja. Također, valja napomenuti da dosadašnji zakupnici/korisnici ne ostvaruju pravo prednosti u postupku javnog natječaja odnosno licitacije.

Radi se o slijedećem poslovnom prostoru-garaži:

UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR - GARAŽU ZA KOJU SE ZAKUPNIKU/KORISNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

1. Poslovni prostor – garaža: 201651 – Vodovodna 27/1, površine 16 m2, III. zona

Poslovni prostor - garaža nalazi se na adresi Vodovodna 27/1, u prizemlju, ima površinu od 16 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 8665/02-03 od 10. lipnja 2015. godine koristi zakupnik **VUKUŠIĆ IVICA iz Rijeke** za obavljanje djelatnosti garaže za smještaj vozila (NKD šifra: 00.33), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,60 €/m2 i na razdoblje od deset godina odnosno do 14. lipnja 2025. godine.

Sukladno čl. 39 Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora zakupniku garaže ili garažnog mjesta istekom ugovora, isti se ne može produžiti već se dosadašnjem zakupniku nudi mogućnost kupnje garaže ili garažnog mjesta. Ukoliko dosadašnji zakupnik ne prihvati ponudu kupnje garaža ili garažno mjesto prodati će se ili dati u zakup putem javnog natječaja.

Budući da sadašnji zakupnik nije iskazao interes za kupnju predmetna garaža može se objaviti u javnom natječaju.

Kod utvrđivanja djelatnosti razmatrala se namjena prostora-garaže i djelatnost koju je obavljao dosadašnji zakupnik.

Nužno je napomenuti da se u ovom slučaju radi o punom poslovnom prostoru - garaži koja je u posjedu dosadašnjeg korisnika, a radi čega je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora - garaže ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora - garaže 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 subjektima.

Osnovom naprijed navedenog, Povjerenstvo za poslovni prostor je na 22. sastanku održanom dana 08. rujna 2025. godine, sačinilo Zapisnik kojim je sukladno odredbi članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora i odredbi članka 13. Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, Gradonačelnici predložilo djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup putem javnog natječaja.

Slijedom navedenog, Gradonačelnica donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Na temelju članka 29. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Grada Rijeke" broj 8/18, 13/19 i 5/25) i zapisnika sa 22. sastanka održanog dana 8. rujna 2025. godine:

A.UTVRĐENJE DJELATNOSTI ZA POSLOVNI PROSTOR - GARAŽU ZA KOJU SE ZAKUPNIKU/KORISNIKU NE MOŽE PONUDITI SKLAPANJE UGOVORA BEZ PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA

Poslovni prostor – garaža: 201651 – Vodovodna 27/1, površine 16 m², III. zona

Prostor nije slobodan od osoba i stvari

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

B) U odnosu na poslovni prostor - garažu iz prethodne točke ovoga Zaključka, dozvoljava se korisniku korištenje garaže za vrijeme trajanja postupka provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, uz plaćanje naknade za korištenje te je isti u obvezi dostaviti potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Gradu Rijeci da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora - garaže ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora - garaže od stvari. Navedenom izjavom, utvrditi će se i obveza korisnika navedenog poslovnog prostora - garaže u svezi omogućavanja razgleda poslovnog prostora - garaže za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja zainteresiranim subjektima.