



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/101-17

URBROJ: 2170-1-02-00-25-21

Rijeka, 21. 10. 2025.

Gradonačelnica je 21. listopada 2025. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika DINGFENG d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 19/A, OIB: 51693755886, za odgodom roka početka obavljanja ugovorene djelatnosti i za produljenje roka za izvedbu radova u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, VERDIEVA 11/A, najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine, budući za isto postoji opravdan razlog, te se rok za dovršetak svih radova u prostoru i stavljanje istog u funkciju utvrđuje sa danom 15. siječnja 2026. godine.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom DINGFENG d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 19/A, OIB: 51693755886 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu na način da se u članku 5. promijeni datum roka početka obavljanja djelatnosti najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine kao i Dodatak II Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 5/2025 na način da se istim zakupnik obvezuje dovršiti radove na izgradnji novog wc-a odnosno na uređenju prostora najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

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



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/249

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

Rijeka, 16.listopada 2025.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

PREDMET: Prijedlog zaključka o odgodi roka za početak obavljanja djelatnosti i produljenju roka za preinaku poslovnog prostora

- zakupnik DINGFENG d.o.o.
- poslovni prostor na adresi u Rijeci, VERDIEVA 11/A

Materijal izradila:
Marina Superina

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje

Trgovačko društvo DINGFENG d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 19/A, OIB: 51693755886, je dana 08. studenog 2024. godine izlicitiralo poslovni prostor na adresi u Rijeci, VERDIEVA 11/A, u prizemlju zgrade, površine 178 m², na javnom natječaju za davanje u zakup poslovnih prostora te je dana 19. studenog 2024. godine za isti sklopljen Ugovor o zakupu br. 10780 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu). Predmetni poslovni prostor je izlicitiran za obavljanje djelatnosti: restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane (šifra po NKD: 56.10), po ugovorenoj cijeni od 9,50 €/m² te na rok važenja do pravomoćnosti rješenja o utvrđivanju prava vlasništva, a najdulje na rok od 5 godina odnosno najkasnije do 26. studenog 2029. godine.

Valja napomenuti da zakupnik koristi poslovni prostor u ukupnoj površini od 178 m² te je dužan plaćati zakupninu za 141 m² kojim upravlja i raspolaže Grad Rijeka, dok će fizičke osobe utvrđene vlasnicima pravomoćnim rješenjem o utvrđivanju prava vlasništva sa zakupnikom sklopiti zaseban Ugovor o zakupu za suvlasnički dio prostora površine 37 m².

Temeljem Ugovora o zakupu, zakupnik je bio u obvezi započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do 01. veljače 2025. godine.

Dana 10. ožujka 2025. godine zakupnik se prvi put obratio zahtjevom za izdavanje suglasnosti za radove na uređenju poslovnog prostora, osnovom čega je dana 31. ožujka 2025. godine, sklopljen Ugovor o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora broj 5/2025 te je zakupnik radove bio dužan sukladno navedenom Ugovoru izvesti najkasnije u roku od 60 dana od dana sklapanja Ugovora o suglasnosti za izvođenje radova (31. svibnja 2025. godine).

No zbog opsežnih radova na preuređenju prostora stručne službe bile su mišljenja da bi valjalo udovoljiti zahtjevu zakupnika od 09. travnja 2025. godine, kojim je zahtjevom zakupnik zatražio produljenje roka izvođenja radova i početka obavljanja djelatnosti, slijedom čega je zaključkom Gradonačelnika od 14. travnja 2025. godine, odobrena zakupniku odgoda roka početka obavljanja ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru najkasnije do 01. srpnja 2025. god. Zakupniku su dostavljeni Dodaci ugovora o zakupu na potpisivanje i solemnizaciju koje je zakupnik nakon nekoliko požurnica vratio Gradu potpisane i solemnizirane i to dana 15. srpnja ove godine, a kojim je Dodatkom reguliran rok kako je naprijed navedeno.

Dopisom od 04. srpnja 2025. godine zakupnik je ponovno zatražio produljenje roka početka obavljanja djelatnosti i stavljanja prostora u funkciju ističući da su se tijekom izvođenja građevinskih i instalaterskih radova pojavile nepredviđene okolnosti koje su otežale i usporile tijek radova, među kojima ističe:

- nedostatak električne energije u prostoru,
- čekanje potpisa ugovora o zakupu s fizičkim osobama koji su utvrđeni suvlasnicima prostora,
- kašnjenje u isporuci potrebnog materijala za dovršetak radova.

U dopisu je naveo da usprkos njegovim nastojanjima da radove dovrši u zadanom roku, prostor nije moguće staviti u funkciju do 01. srpnja 2025. godine kako je prvotno određeno Zaključkom, već da su radovi i dalje u tijeku, što je potvrđeno i očevitom izvidnika Grada Rijeke od 09. lipnja 2025. godine. Zakupnik je zatražio s obzirom na naprijed navedeno da mu se odobri produljenje roka za završetak radova i stavljanje prostora u funkciju do 01. veljače 2026. godine, kako bi mogao završiti sve potrebne radove i uredno započeti obavljati djelatnost.

Radi navedenog, dana 04. srpnja 2025. godine izvršen je izvid u predmetnom prostoru, a istim je utvrđeno da se u prostoru još uvijek izvode radovi na preinakama prostora sukladno Ugovoru o suglasnosti broj 5/2025 od 31. ožujka 2025. godine. Prema navedenom Ugovoru utvrđeno je da je u prostoru potrebno izvesti još slijedeće radove.

- prilagodba vodovodne instalacije,
- prilagodba i preinake elektroinstalacija,
- izrada gips kartonskih obloga stropova,
- ugradnja novi sanitarnih elemenata,
- postava drvenih obloga na zidove
- ličenje zidova i stropova,
- priprema podloge za postavu keramičkih pločica,
- opločenje zidova i podova keramičkim pločicama.

Slijedom navedenog, stručne službe su bile mišljenja da se može udovoljiti ponovnom zahtjevu zakupnika za odgodom početka obavljanja djelatnosti odnosno za produljenjem roka za dovršetak radova u predmetnom prostoru ali ne do 01. veljače 2026. godine budući za isto ne postoji opravdan razlog, već su bile mišljenja da je za dovršetak svih navedenih radova u prostoru potrebno cca 90 dana, na način da je zakupnik u obvezi dovršiti radove u poslovnom prostoru i započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do dana 15. listopada 2025. godine.

Sada se zakupnik ponovno dana 30. rujna 2025. godine obratio zahtjevom za izdavanje suglasnosti za izradu dodatnog wc-a za goste u prostoru, dok se pozicija i funkcija postojećeg wc-a ne mijenja. Uz zahtjev zakupnik je dostavio tlocrtno rješenje izrade wc-a.

Naknadno dana 10. listopada 2025. godine obratio se i zahtjevom za odgodom početka obavljanja djelatnosti na 15. siječnja 2026. godine. Izvidom u poslovnom prostoru utvrđeno je da radovi na uređenju još uvijek traju, u izradi su završne obloge zidova (specifična dekoracija) kao i traženi dodatni wc. Valja napomenuti da je u izradi strojarski projekt i rješenje ventilacije koje ovisi o ugradnji vanjskog dizala na zgradi. Isto obrazlaže činjenicom da zbog okolnosti na koje ne može utjecati a to je da kontejnerski promet dosta kasni i njegova se roba nalazi blokirana u kontejnerima na granici. Tu je i nedostatak kvalificirane radne snage a kao najveći problem kašnjenja sa obavljanjem djelatnosti u prostoru je činjenica da je ovlaštena osoba suvlasnika zgrade u završnoj fazi izrade projektne dokumentacije za gradnju vanjskog dizala. Kako ne znaju još točno lokaciju odnosno dimenzije novog dizala, zakupnik mora čekati sa izradom svoje projektne dokumentacije radi postavljanja vanjskog ventilacionog kanala.

Slijedom navedenog, stručne službe su mišljenja da se može udovoljiti ponovnom zahtjevu zakupnika za odgodom roka početka obavljanja djelatnosti odnosno za produljenjem roka za dovršetak radova u predmetnom prostoru budući postoji opravdan razlog, na način da je za dovršetak izgradnje dodatnog wc-a u prostoru potreban rok od 60 dana, te je zakupnik u obvezi dovršiti radove u poslovnom prostoru i započeti obavljati ugovorenu djelatnost najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine.

Napominjemo da zakupnik čitavo vrijeme dok se izvode radovi uredno podmiruje zakupninu.

Slijedom navedenog, gradonačelnica donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

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

1. PRIHVAĆA SE zahtjev zakupnika DINGFENG d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 19/A, OIB: 51693755886, za odgodom roka početka obavljanja ugovorene djelatnosti i za produljenje roka za izvedbu radova u poslovnom prostoru na adresi u Rijeci, VERDIEVA 11/A, najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine, budući za isto postoji opravdan razlog, te se rok za dovršetak svih radova u prostoru i stavljanje istog u funkciju utvrđuje sa danom 15. siječnja 2026. godine.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, da sa zakupnikom DINGFENG d.o.o., iz Rijeke, Verdieva 19/A, OIB: 51693755886 sklopi Dodatak Ugovora o zakupu na način da se u članku 5. promijeni datum roka početka obavljanja djelatnosti najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine kao i Dodatak II Ugovora o suglasnosti za preinaku poslovnog prostora br. 5/2025 na način da se istim zakupnik obvezuje dovršiti radove na izgradnji novog wc-a odnosno na uređenju prostora najkasnije do dana 15. siječnja 2026. godine.