



**REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/25-01/103-18

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

Rijeka, 28. 10. 2025.

Gradonačelnica je 28. listopada 2025. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se zakupniku FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4 (OIB: 19421546646) umanjeње u visini 30% iznosa zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Matije Gupca 5/B, ukupne površine 181 m², za razdoblje od 04.06. do 29.07.2025. godine zbog poteškoća kod korištenja istog, a uslijed izvođenja radova na sanaciji krova iz kojeg razloga je postavljena skela na pročelju zgrade. Ukupan iznos umanjeња od 04.06. do 29.07.2025. godine iznosi 1.082,62 eura.

2. Odbija se zahtjev zakupnika FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4 (OIB: 19421546646) za umanjeњem plaćanja zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Matije Gupca 5/B, ukupne površine 181 m², za razdoblje od 01.04. do 03.06.2025. godine i od 30.07. do 31.08.2025. godine zbog poteškoća kod korištenja istog, a uslijed izvođenja radova na uređenju budućeg hotela koji se nalazi nedaleko poslovnog prostora.

3. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjeње u visini 30% iznosa zakupnine poslovnog prostora po računima broj A05PD-2025-6880 i A05PD-2025-8176 za razdoblje od 04.06. do 29.07.2025. godine u ukupnom iznosu od 1.082,62 eura.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

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



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

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/25-08/256

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

Rijeka, 22.10.2025. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

PREDMET: Prijedlog zaključka za umanjenje računa zakupnine za razdoblje od 04. lipnja do 29. srpnja 2025. godine zbog izvođenja radova na sanaciji krova u poslovnom prostoru na adresi Matije Gupca 5/B

- **FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O.**

Materijal izradili:

Marija Turak

Voditelj Pododsjeka:

Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:

Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje:

Trgovačko društvo FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4 (OIB: 19421546646) zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Matije Gupca 5/B, površine 181 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti restorana i ostalih objekata za pripremu i usluživanje hrane – vrste: bistro, temeljem Ugovora o zakupu broj 10343 od 27. ožujka 2023. godine, koji je sklopljen na razdoblje od 23. ožujka 2023. godine do 23. ožujka 2028. godine uz obvezu zakupnika da plaća mjesečnu zakupninu od 8,69 €/m², što za površinu poslovnog prostora od 181 m² iznosi ukupno 1.572,89 € mjesečno uvećano za PDV.

Zakupnik se dana 08. rujna 2025. godine obratio zahtjevom za umanjene računa zakupnine za razdoblje od travnja do kolovoza 2025. godine budući je uslijed izvođenja radova na sanaciji krova postavljena skela koja se prostirala preko cijele fasade i terase objekta. Zakupnik tvrdi da je zbog svakodnevnog prometa kamiona koji se odvijao ispred njegove terase te prašine zbog radova i neugodnih mirisa iz prijenosnog WC-a bio onemogućen u normalnom radu. Također zakupnik navodi da je i zbog građevinskih radova koji se vrše na uređenju budućeg hotela, a koji je udaljen niti pedeset metara od poslovnog prostora, postavljene građevinske dizalice, prometa kamiona i prašine, dodatno onemogućen u normalnom radu.

Stručne službe dobile su informaciju od upravitelja zgrade, Rumat d.o.o., koji je investitor i naručitelj radova, da je skela na pročelju zgrade bila postavljena od 04.06. do 29.07.2025. godine zbog radova na sanaciji krova.

U članak 12., stavka 1., Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) navodi se da za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30%.

Iako je zakupnik tražio umanjene zakupnine za period od travnja do kolovoza 2025. godine predlaže se da se zakupniku FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4, umanje računi zakupnine u visini 30% iznosa zakupnine u razdoblju od 04.06. do 29.07.2025. godine budući je u navedenom razdoblju bila postavljena skela na pročelju zgrade. Ukupno umanjeno za navedeno razdoblje iznosilo bi 1.082,62 eura s uključenim PDV-om. Vezano za razdoblje za koje je zakupnik tražio oslobođenje od plaćanja zakupnine, a koje se odnosi na razdoblje prije i nakon postavljanja skele (od 01.04. do 03.06.2025. godine i od 30.07. do 31.08.2025. godine), a zbog izvođenja radova na uređenju budućeg hotela koji se nalazi nedaleko od poslovnog prostora, zahtjev zakupnika se odbija.

U nastavku je tabelarni pregled umanjenja već ispostavljenih računa zakupnine predmetnog poslovnog prostora.

Razdoblje	Iznos zakupnine u eurima	Razdoblje za koje se predlaže umanjeno u visini 30% zakupnine	Ukupan iznos umanjenja u eurima	Obrazloženje umanjenja
06/2025	1.966,11	Od 04. do 30.06.2025. godine	530,87	1.966,11€/30 dana=65,54€ * 27 dana =1.769,58 € *30%=530,87€
07/2025	1.966,11	Od 01. do 29.07.2025. godine	551,75	1.966,11€/31 dana=63,42€ * 29 dana =1.839,18 € €*30%=551,75€
UKUPNO			1.082,62	

Slijedom navedenog Gradonačelnica donosi 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) i članka 12., stavka 1., Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24):

1. ODOBRAVA SE zakupniku FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4 (OIB: 19421546646) umanjeње u visini 30% iznosa zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Matije Gupca 5/B, ukupne površine 181 m², za razdoblje od 04.06. do 29.07.2025. godine zbog poteškoća kod korištenja istog, a uslijed izvođenja radova na sanaciji krova iz kojeg razloga je postavljena skela na pročelju zgrade. Ukupan iznos umanjeња od 04.06. do 29.07.2025. godine iznosi 1.082,62 eura.
2. ODBIJA SE zahtjev zakupnika FORUM UGOSTITELJSTVO D.O.O. iz Rijeke, Adamićeva 4 (OIB: 19421546646) za umanjeњem plaćanja zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Matije Gupca 5/B, ukupne površine 181 m², za razdoblje od 01.04. do 03.06.2025. godine i od 30.07. do 31.08.2025. godine zbog poteškoća kod korištenja istog, a uslijed izvođenja radova na uređenju budućeg hotela koji se nalazi nedaleko poslovnog prostora.
3. ZADUŽUJE SE Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjeње u visini 30% iznosa zakupnine poslovnog prostora po računima broj A05PD-2025-6880 i A05PD-2025-8176 za razdoblje od 04.06. do 29.07.2025. godine u ukupnom iznosu od 1.082,62 eura.