



**REPUBLIKA HRVATSKA  
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA**

**GRAD RIJEKA**

**Gradonačelnica**

KLASA: 024-02/25-01/113-22

URBROJ: 2170-1-02-00-25-15

Rijeka, 25. 11. 2025.

Gradonačelnica je 25. studenog 2025. godine donijela sljedeći

**z a k l j u č a k**

1. Prihvaća se zahtjev zakupnika HRVATSKI FERIJALNI I HOSTELSKI SAVEZ, Savska cesta 5, Zagreb, OIB: 27442377904, za priznavanje troškova odnosno uloženi novčanih sredstava za sanaciju južnog dijela krova na poslovnom prostoru na adresi Veli Lošinj, Kaciol 4 u ukupnom iznosu od 16.778,50 eura.

2. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2025. godinu, unutar Razdjela 105 Upravni odjel za gradsku imovinu, Aktivnost A135502 Održavanje objekata poslovne namjene, na poziciji proračuna PR0 5768.

3. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da Gradu dostaviti potpisanu Izjavu kojom se prije ili po isteku ugovora o zakupu odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, ovjerenu od strane javnog bilježnika, u roku od 15 dana od dostave ovog zaključka.

4. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da Gradu dostaviti fakturu troškova sanacije sjevernog dijela krova na istoj nekretnini sukladno Ponudi građevinskog obrta "MARIN" iz Velog Lošinja, Kaciol 37 od 05. lipnja 2025. godine, a u svrhu plaćanja Grada na gore isti opisan način.

**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: 024-02/25-08/286

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

Rijeka, 21.studenog 2025.god.

**MATERIJAL**  
**ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

**PREDMET: isplata sredstava za poslovni prostor na adresi u Velom Lošinju, Kaciol 4**  
**- - uređenje međusobnih odnosa**

Materijal izradila:  
Irina Gregov

Voditelj Pododsjeka:  
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:  
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

## O b r a z l o ž e n j e

Grad Rijeka u svojstvu zakupodavca i **HRVATSKI FERIJALNI I HOSTELSKI SAVEZ iz Zagreba, Savska 5** u svojstvu zakupnika, dana 18. ožujka 2008. godine, sklopili su **Ugovor o zakupu broj 6881/02-03 (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu)**, predmet kojeg je zakup poslovnog prostora u Rijeci, na adresi **Kaciol 4, u Velom Lošinju**, ukupne površine 520 m<sup>2</sup>, za obavljanje djelatnosti rada udruge koja pruža usluge omladinskog hostela (šifra djelatnosti po NKD: 94.99), uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 1,66 €/m<sup>2</sup> uvećano za PDV.

Također, ugovorne strane su dana 15. lipnja 2009. godine sklopile **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/A** kojim su regulirale međusobne odnose u svezi načina povrata sredstava koje je zakupnik uložio u izvedbu radova premještanja priključka sanitarno potrošne vode na drugi cjevovod i izradu novog cjevovoda do objekta radi pritiska u cijevima.

Dana 30. siječnja 2013. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/B**, dana 29. siječnja 2014. godine **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/C** i dana 20. veljače 2015. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/D**, a kojima su ugovorne strane utvrdile izmjenu ugovorene obveze plaćanja zakupnine za cijelu godinu, na način da se ista ne naplaćuje od 1. siječnja do 30. travnja i od 1. studenog do 31. prosinca tekuće godine, a sve sukladno zaključcima Gradonačelnika.

Također, dana 28. prosinca 2016. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/E** kojim su ugovorne strane utvrdile da se zakupnina ne naplaćuje od zakupnika od 1. siječnja do 30. travnja 2016. godine te od 1. studenog 2016. godine do 30. travnja 2017. godine, sukladno zaključcima Gradonačelnika te je istim regulirana i promjena osobe ovlaštene za zastupanje zakupnika.

Dana 20. prosinca 2017. godine sklopljen je **Dodatak Ugovora o zakupu broj 6881/F** kojim se zakupniku odobrava izmjena ugovorene obveze plaćanja zakupnine na način da se za razdoblje od 1. studenog 2017. godine do 30. travnja 2018. godine, ista zakupniku ne naplaćuje iz opravdanog razloga (pomoć zakupniku da održi poslovanje Hostela u predmetnom objektu), sukladno zaključcima Gradonačelnika.

Ugovorne strane su dana 21. studenog 2018. godine sklopile **Dodatak ugovora o zakupu broj 6881/G** kojim se izmijenio članak 5. stavak 1. Ugovora o zakupu na način da zakupnina iznosi mjesečno 863,20 € odnosno 6.265,00 kn koji iznos je određen prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 18. ožujka 2008. godine te da se ista neće naplaćivati u razdoblju od 1. studenog do 30. travnja svake godine trajanja zakupnog odnosa temeljem utvrđenog statusa zakupnika kao sezonskog ugostiteljskog objekta koji posluje u razdoblju od 1. svibnja do 31. listopada. Također, predmetnim Dodatkom, zakupnik se obvezao da ukoliko mu nadležno tijelo izda Rješenje kojim mu se ukida status sezonskog ugostiteljskog objekta, da je u obvezi dostaviti ga Direkciji za upravljanje objektima poslovne i javne namjene u roku od 8 dana od izdavanja istog, u svrhu reguliranja zakupnog odnosa i plaćanja zakupnine odnosno ukoliko ne postupi na navedeni način da će se ugovor o zakupu raskinuti i umanjena zakupnina retroaktivno obračunati, a sve sukladno Zaključku Gradonačelnika KLASA:023-01/18-04/146-32, URBROJ:2170/01-15-00-18-13 od 30. listopada 2018. godine.

Predmetni poslovni prostor se nalazi na k.č.2896; z.k.ul. 396 k.o. Veli Lošinj.

Dana 31. ožujka 2025. godine Gradu Rijeci se obratio zakupnik sa zamolbom za sanaciju krova na predmetnoj nekretnini obzirom da je uslijed kišnog nevremena došlo do propuštanja. Također, obratili su se i sa zahtjevom za rezanjem dvije osušene palme u dvorištu, a budući da prijeti njihovo urušavanje na zgradu odnosno zidove dvorišta.

Grad Rijeka podsjetio je zakupnika na odredbu čl. 10 ugovora o zakupu odnosno da je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i sl.) te da je o svom trošku u poslovnom prostoru/zgradi dužan izvršiti sve popravke i otkloniti sve nedostatke koje je sam prouzročio. Također, Grad u svojstvu zakupodavca ima obvezu investicijskog održavanja.

Dana 02. svibnja 2025. godine u svrhu dokazivanja investicijskog ulaganja, zakupnik je dostavio fotografije i ponude za rekonstrukciju krova i sanaciju soba.

Slijedom navedenog, a radi utvrđivanja stvarnog stanja na lice mjesta je izašao djelatnik Grada Rijeke dana 20. svibnja 2025. godine. Tom prigodom, utvrđeno je da je južna strana krova

površine 58,50 m<sup>2</sup> sanirana od strane građevinskog obrta "Marin". Sanacija krova izvedena je tjedan ranije iz razloga što je prijašnje stanje bilo izrazito loše pa je za posljedicu imalo izljev vode u dvije sobe u potkrovlju hostela. Također, utvrđeno je da je sanacija krova podrazumijevala uklanjanje starog mediteran crijepa, uklanjanje trulih letvi ispod crijepa, uklanjanje trulih nosivih drvenih greda, uklanjanje drvenih dasaka te krovne folije te postavljanje novog mediteran crijepa, novih daski, drvenih greda, krovne folije i sljemenjaka. Cijena navedenih radova iznosila je 16.778,50 eura sa PDV-om. Isto tako, uočeno je vrlo loše stanje druge, sjeverne polovice krova odnosno da su letvice ispod postojećeg mediteran crijepa trule, a radi čega crijep nije čvrsto povezan na krovnu plohu, što uslijed jakog vjetra može dovesti do pada istog na tlo ili na prolaznike. Vidljivo je da je na pojedinim mjestima došlo do prodora vode u hostel.

Također, na licu mjesta primijećen je problem sa dva stabla palme čija su debla osušena i nestabilna te takva predstavljaju prijetnju padom na okolne kuće i prolaznike. Voditeljica hostela iskazala je da je uputila zahtjeve za ponude za uklanjanje i odvoz palmi.

Razgledavanjem prostorija unutar hostela primijećeno je da nije došlo do nikakvih preinaka ili pregrađivanja prostorija te da veličine odnosno površine prostorija odgovaraju arhitektonskoj snimki izvedenog stanja napravljenog od strane projektnog ureda "Adenda d.o.o." izrađenog tijekom 2015. godine.

Dakle, iz navedenog proizlazi da je sanirana južna strana krovne plohe hostela površine 58,50 m<sup>2</sup> te da je nužno sanirati i sjevernu krovnu plohu radi prijetnje pada s visine na okućnice drugih objekata ili prolaznika, tim više što na pojedinim mjestima dolazi do prodora vode u hostel.

Također, a obzirom da gore spomenute palme predstavljaju opasnost za korisnike hostela i prolaznike, Grad Rijeka je dana 12. lipnja 2025. godine odgovorio zakupniku da je njegova obveza čim prije iste revitalizirati ili ukloniti. Zakupnik je putem e-maila dana 13. lipnja 2025. godine potvrdio da je već u tu svrhu angažirao jednu tvrtku, a dana 08. listopada 2025. godine da su dobili ponudu i termin za uklanjanje palmi.

Slijedom naprijed navedenog, Odsjek za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene, zatražio je ponudu za sanaciju južnog dijela krova i to od Barić-Gradnje, zadruga za građevinarstvo iz Rijeke, Ivekovićeve 5 sa kojom Grad Rijeka ima sklopljen Okvirni sporazum za izvođenje građevinskih radova održavanja i hitnih intervencija u zgradama i prostorijama u samovlasništvu i većinskom vlasništvu Grada Rijeke na razdoblje od 1 godine (za 2025. godinu). Ista je izrađena pod nazivom Ponuda broj 689/2025 od dana 14. svibnja 2025. godine i glasi na iznos od **21.042,50 eura**.

Isto tako, zakupnik je dostavio račune za izvođenje radova na južnom dijelu krova od strane građevinskog obrta "MARIN" iz Velog Lošinja, Kaciol 37 i to:

- račun br. 6 od dana 19. svibnja 2025. godine na iznos od 8.389,25 eura za predujam i
  - račun br. 9 od 02. lipnja 2025. godine na iznos od 8.389,25 eura,
- a što ukupno iznosi **16.778,50 eura**.

Budući da iz gore navedene ponude Barić-Gradnje i dostavljenih računa građevinskog obrta "MARIN", proizlazi da je za Grad Rijeku povoljnije refundirati troškove sanacije, stručne službe su mišljenja da je opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika za refundaciju uložених troškova za sanaciju južne strane krova.

Sredstva za navedeno osigurana su u Proračunu Grada Rijeke za 2025. godinu, unutar Razdjela 105 Upravni odjel za gradsku imovinu, Aktivnost A135502 Održavanje objekata poslovne namjene, na poziciji proračuna PR0 5768.

Također, a temeljem izvida na licu mjesta kojim je utvrđena potreba sanacije sjevernog dijela krova zatražena je od strane Grada Rijeke ponuda od Barić-Gradnje te je ista izrađena pod brojem 690/2025 dana 04. lipnja 2025. godine i glasi na iznos od 34.693,75 eura. Zakupnik je u istu svrhu zatražio ponudu od građevinskog obrta "MARIN", a koja je izrađena dana 05. lipnja 2025. godine i glasi na iznos od 27.247,14 eura.

Budući da je i za sanaciju sjevernog dijela krova, povoljnije za Grad izvesti radove po zakupniku odnosno njegovom izvršitelju, to stručne službe predlažu obvezati zakupnika na dostavu računa za izvršene radove sukladno dostavljenoj ponudi, sve kako bi se provelo plaćanje za izvođenje radova na sanaciji sjevernog dijela krova, na jednako gore opisani način.

Slijedom navedenog, gradonačelnica donosi slijedeći:

## **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. Prihvaća se zahtjev zakupnika **HRVATSKI FERIJALNI I HOSTELSKI SAVEZ, Savska cesta 5, Zagreb, OIB: 27442377904**, za priznavanje troškova odnosno uloženi novčanih sredstava za sanaciju **južnog dijela krova** na poslovnom prostoru na adresi Veli Lošinj, Kaciol 4 u ukupnom iznosu od 16.778,50 eura.

3. Iznos iz točke 1. ovog zaključka teretit će Proračun Grada Rijeke za 2025. godinu, unutar Razdjela 105 Upravni odjel za gradsku imovinu, Aktivnost A135502 Održavanje objekata poslovne namjene, na poziciji proračuna PR0 5768.

4. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da Gradu dostaviti potpisanu Izjavu kojom se prije ili po isteku ugovora o zakupu odriče bilo kakvih daljnjih potraživanja prema Gradu Rijeci na ime uloženi sredstava u uređenje predmetnog prostora te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga, ovjerenu od strane javnog bilježnika, u roku od 15 dana od dostave ovog Zaključka.

5. Zadužuje se zakupnik iz točke 1. ovog zaključka da Gradu dostaviti fakturu troškova sanacije **sjevernog dijela krova** na istoj nekretnini sukladno Ponudi građevinskog obrta "MARIN" iz Velog Lošinja, Kaciol 37 od 05. lipnja 2025. godine, a u svrhu plaćanja Grada na gore isti opisan način.