



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/24-33

URBROJ: 2170-1-02-00-26-5

Rijeka, 17. 2. 2026.

Gradonačelnica je 17. veljače 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

Prihvaća se Informacija Upravnog odjela za gradsku imovinu o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2025. godinu.

GRADONAČELNICA

Iva RINČIĆ

Dostaviti:

1. Upravni odjel za gradsku imovinu,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Petra Đurića, Petre Fonović



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/26-08/24

URBROJ: 2170-1-08-00-26-1

Rijeka, 06.veljače 2026.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvaćanju Informacije o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u 2025. godini

Materijal izradila:
Petra Fonović

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

O b r a z l o ž e n j e

Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene upravlja s 1508 poslovnih prostora.

Na dan 31.12.2025. godine u zakupu se nalazi 1304 poslovnih prostora odnosno 86% svih poslovnih prostora, slobodno je 204 poslovnih prostora odnosno 14% svih poslovnih prostora. No međutim, od 204 slobodnih poslovnih prostora 15 poslovnih prostora može se dodijeliti u zakup, dok se 189 poslovnih prostora ne mogu dodijeliti u zakup zbog imovinsko pravnog režima u kojem se poslovni prostori nalaze ili fizičkog stanja poslovnog prostora.

Naime, dio poslovnih prostora koji su trenutno slobodni nije moguće, bez znatnih novčanih ulaganja, dati u zakup zbog stanja u kojem se nalaze. Pojedini poslovni prostori u takvom stanju biti će predmet postupka prodaje. Isto tako kao predmet javnog natječaja za zakup poslovnih prostora ne mogu biti poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i fizičkih osoba bez suglasnosti tog suvlasnika ukoliko je isti poznat i moguće ga je kontaktirati, odnosno poslovni prostori koji su predmet sudskog ili upravnog postupka. Poslovni prostori koji su u suvlasništvu Grada Rijeke i Republike Hrvatske mogu se putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora dati u zakup jedino ukoliko Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja poslovnog prostora na temelju odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske, odnosno uz suglasnost Republike Hrvatske da se poslovni prostor objavi u javnom natječaju.

U 2025. godini 53 zakupnika izvršilo je povrat poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci. Vraćeno je 5 poslovnih prostora koji se nalaze u 0. zoni, 16 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni, 6 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni i 26 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni. U odnosu na djelatnosti koje su se obavljale u poslovnim prostorima, vraćeno je 15 poslovnih prostora u kojima se obavljala djelatnost trgovine i 9 poslovnih prostora u kojima su se obavljale uslužne djelatnosti što čini 45 % svih vraćenih poslovnih prostora. Ostali prostori koji su vraćeni bili su u zakupu za obavljanje prerađivačke djelatnosti, gospodarenje otpadom, građevinarstvo, skladištenje, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, obrazovanje, zdravstvene djelatnosti, financijske djelatnosti, poslovanje nekretninama, računalno programiranje, ugostiteljstvo, članske organizacije, umjetničko stvaralaštvo te za garažu.

Promatrajući poslovne prostore koji se trenutno nalaze u zakupu i slobodne poslovne prostore koji se mogu dodijeliti u zakup proizlazi da Grad Rijeka raspolaže s 1319 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1304 poslovnih prostora odnosno 98,86%, a da je slobodno 15 poslovnih prostora odnosno 1,14% poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup.

Poslovni prostori Grada Rijeke dodjeljuju se u zakup putem javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora.

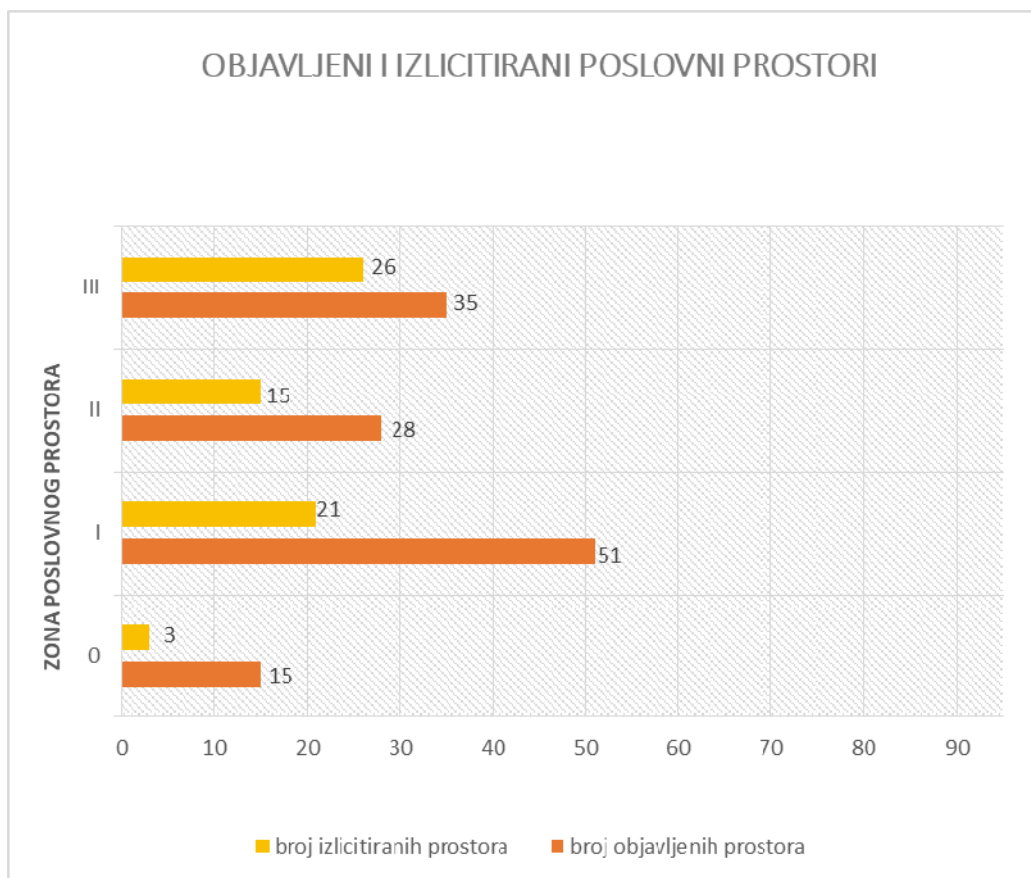
Tijekom 2025. godine objavljeno je sedam javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora sa 129 objavljenih poslovnih prostora. Za 79 poslovnih prostora zaprimljeno je 216 prijava, od čega je izlicitirano 65 poslovnih prostora. Sklopljena su 64 ugovora o zakupu budući da je jedan natjecatelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu.

Od 1508 poslovnih prostora kojima upravlja Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, 148 poslovnih prostora nalazi se u 0. zoni, 464 poslovnih prostora nalazi se u I. zoni, 220 poslovnih prostora nalazi se u II. zoni i 676 poslovnih prostora nalazi se u III. zoni.

U 2025. godini objavljeno je 15 poslovnih prostora koji se nalaze u 0. zoni te su 3 poslovna prostora izlicitirana. Objavljeno je 51 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni te je izlicitirano 21 poslovnih prostora. Objavljeno je 28 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni te je izlicitirano 15 poslovnih prostora. Izlicitirano je 26 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni dok ih je objavljeno

35. Na Grafikonu 1. iskazan je broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama u kojima se poslovni prostori nalaze.

Grafikon 1. Broj objavljenih i izlicitiranih poslovnih prostora prema zonama (napomena: pojedini poslovni prostori pojavljivali su se u objavljenim natječajima više puta)



U Tablici 1. daje se podatak o broju sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima iz koje je vidljivo da je po osam ugovora o zakupu sklopljeno za obavljanje djelatnosti trgovine, za stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti i za uslužne djelatnosti. Po pet ugovora o zakupu sklopljeno je za obavljanje djelatnosti obrazovanja, za atelijere i za djelatnost prijevoz i skladištenje - aktivnost: uredski prostor. Po četiri ugovora sklopljeno je za djelatnosti članskih organizacija, za građevinarstvo - aktivnost: uredske prostorije i za garažu za smještaj vozila. Po tri ugovora sklopljena su za djelatnost poslovanje nekretninama i prerađivačku industriju. Za ostale djelatnosti sklopljeno je ugovora kako je prikazano u Tablici 1.

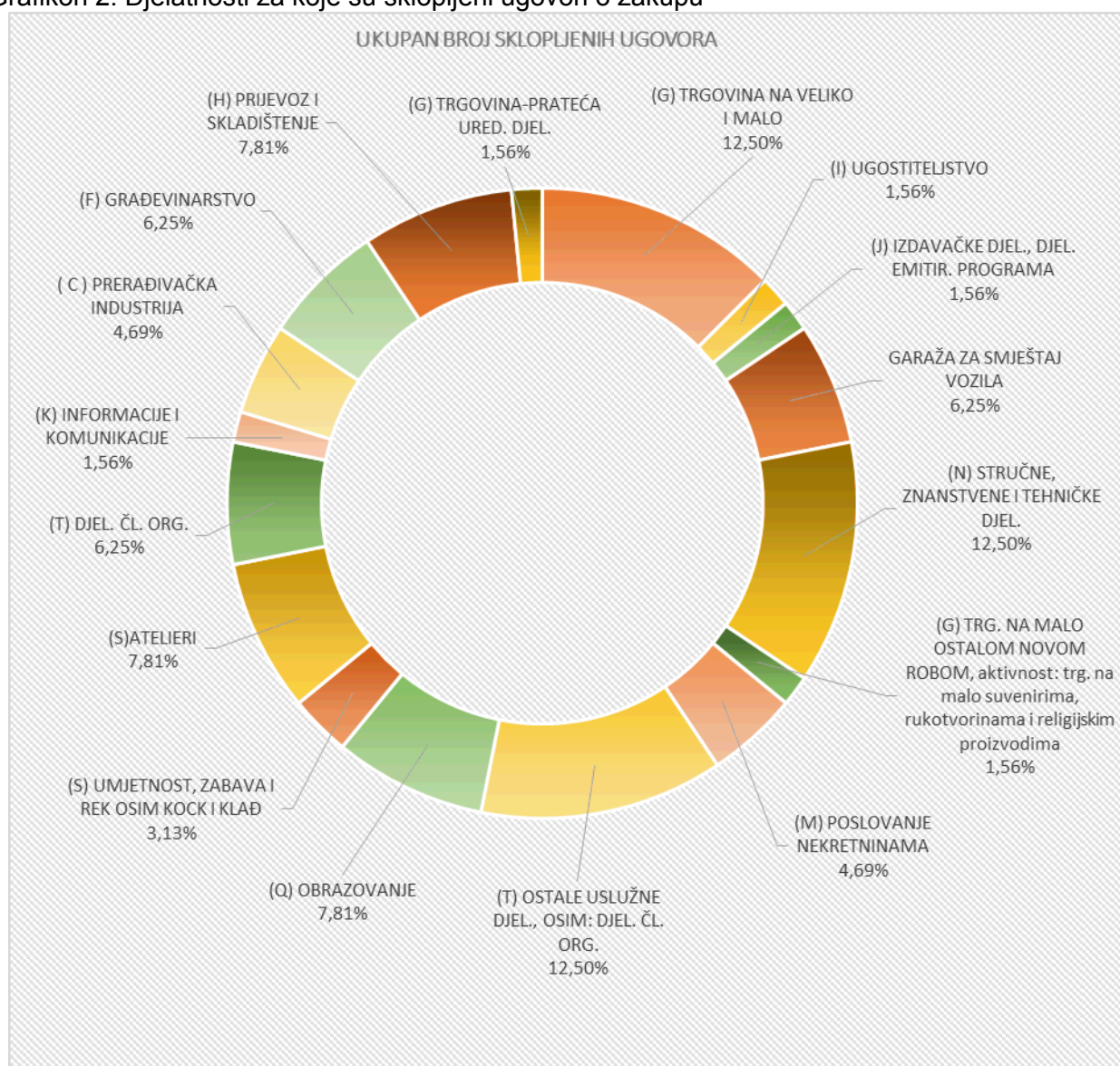
Tablica 1. Broj sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima

R.BR.	DJELATNOST	BROJ POSLOVNIH PROSTORA
1	TRGOVINA	8
2	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	8
3	USLUŽNE DJELATNOSTI	8
4	OBRAZOVANJE	5
5	ATELIERI	5
6	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	5
7	ČLANSKIH ORGANIZACIJA	4
8	GRAĐEVINARSTVO	4
9	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA	4
10	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	3
11	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	3
12	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA (OSIM KOCKANJA I KLAĐENJA)	2

13	UGOSTITELJSTVO	1
14	IZDAVAČKE DJELATNOSTI, DJELATNOSTI EMITIRANJA PROGRAMA	1
15	TRGOVINA NA MALO OSTALOM NOVOM ROBOM, AKTIVNOST: TRGOVINA NA MALO SUVENIRIMA, RUKOTVORINAMA I RELIGIJSKIM PROIZVODIMA	1
16	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	1
17	PRATEĆA UREDSKA DJELATNOST ZA OBAVLJANJE ADMINISTRATIVNO TEHNIČKIH POSLOVA (TRGOVINA)	1
	UKUPNO	64

Navedeno je u postocima prikazano na Grafikonu broj 2

Grafikon 2. Djelatnosti za koje su sklopljeni ugovori o zakupu



Ukupna površina svih izlicitiranih poslovnih prostora iznosi 5.763 m² s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 50.316,74 € bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2025. godini iznosi 8,73 €/m² bez PDV-a.

Za djelatnosti stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti 5 poslovnih prostora dano je u zakup po cijeni višoj od početne što čini 62% svih izlicitiranih prostora za navedenu djelatnost, dok su za djelatnost prerađivačke industrije sva 3 poslovna prostora dana u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine. Za djelatnost trgovine dano je u zakup ukupno 8 poslovnih prostora, 4 poslovnih

prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine i 4 poslovnih prostora po cijeni jednakoj početnoj cijeni zakupnine. Sveukupno je u zakup dato 30 poslovnih prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine (47%) dok je 34 poslovnih prostora dato u zakup po cijeni koja je jednaka početnoj cijeni zakupnine (53%).

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti za prostore za koje su sklopljeni ugovori o zakupu prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	Nije izlicitiran niti jedan poslovni prostor	12,00	/	/
I	6,46	6,00	7,7%	Izlicitirana 3 poslovna prostora
II	3,43	3,00	14,3%	Izlicitirana 2 poslovna prostora
III	4,75	1,00	375%	Izlicitirana 3 poslovna prostora

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za ostale uslužne djelatnosti, osim djelatnosti članskih organizacija za prostore za koje su sklopljeni ugovori o zakupu prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	Nije izlicitiran niti jedan poslovni prostor	12,00	/	/
I	7,48	6,00	24,7%	Izlicitirana 4 poslovna prostora
II	10,63	3,00	254%	Izlicitirana 2 poslovna prostora
III	4,63	1,00	363%	Izlicitirana 2 poslovna prostora

Prosječne cijene izlicitirane zakupnine po zonama za djelatnost trgovine¹ za prostore za koje su sklopljeni ugovori o zakupu prikazane su u tablici:

Zona poslovnog prostora	Prosječna izlicitirana cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Početna cijena zakupnine u €/m ² bez PDV-a	Povećanje cijene zakupnine u %	Napomena
0	31,30	24,00	30,42%	Izlicitirana 2 poslovna prostora
I	12,00	12,00	/	Izlicitirana 2 poslovna prostora
II	6,00	6,00	/	Izlicitiran 1 poslovni prostor
III	20,96	4,00	424%	Izlicitirana 4 poslovna prostora

¹ Grupa II iz Pravilnika o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Grada Rijeke" broj 7/21)

Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Baštijanova 66, površine 38 m², odnosno za uslužne djelatnosti putnika vozilom s vozačem na zahtjev, aktivnost: uredski prostor izlicitirana cijena iznosi 12,00 €/m² bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine iznosila 1,00 €/m² bez PDV-a, što je povećanje cijene zakupnine od 1100%. Za 30 poslovnih prostora, odnosno 47% ugovora o zakupu sklopljeno je s cijenom zakupnine koja je veća od početne cijene zakupnine koja je bila objavljena u javnom natječaju. Poslovni prostori koji su izlicitirani tijekom 2025. godine u prosjeku su u javnom natječaju objavljeni 1,3 puta, a radi se većinom o prostorima koji su vraćeni od strane bivših zakupnika tijekom 2025. godine.

U 2025. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine, obrazovanja, članskih organizacija, atelijera te uslužnih i uredskih djelatnosti. Fokus zainteresiranih stranaka usmjeren je prema prizemnim prostorima koji se nalaze u 0. zoni kao i prema poslovnim prostorima koji se nalaze u III. zoni. Najveći broj zaprimljenih prijava odnosi se na djelatnosti trgovine, uredskih prostora te uslužnih djelatnosti i atelijera. Prema pismima namjere bilježi se interes za djelatnosti proizvodnje, skladištenje te ugostiteljsku djelatnost. Također, prema pismima namjere i dalje je primjetan interes za zakup većih poslovnih prostora (hala), ali budući da Grad nema na raspolaganju takvih poslovnih prostora istima se nije moglo udovoljiti.

Napominjemo da je na web stranici <https://e-usluge3.rijeka.hr/apex/f?p=150:8> objavljen Registar objekata poslovne namjene Upravnog odjel za gradsku imovinu Grada Rijeke. Registar predstavlja elektronički popis prostora u tabličnom obliku s prikazom informacija o poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke i to slobodnih i onih u zakupu. Zainteresirani mogu kroz Registar objekata poslovne namjene dobiti informacije o poslovnim prostorima – da li je pojedini poslovni prostor u zakupu ili slobodan. Isto tako, dostupan je prikaz poslovnog prostora na mapi kao i tlocrt poslovnog prostora.

Slijedom izloženog gradonačelnica donosi sljedeći:

ZAKLJUČAK

Temeljem odredbe 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):

Prihvća se Informacija Upravnog odjela za gradsku imovinu o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2025. godinu.