



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/25-34

URBROJ: 2170-1-02-00-26-20

Rijeka, 24. 2. 2026.

Gradonačelnica je 24. veljače 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

Ne prihvaća se prijedlog Upravnog odjela za gradsku imovinu da se zakupniku AR RETAIL 2 d.o.o. iz Rijeke, Osječka 47 (OIB: 60352512920) umanju zakupnina u visini 100% iznosa zakupnine za poslovni prostor na adresi u Rijeci, Korzo 4/A, ukupne površine 63 m², za razdoblje od 10. do 13. rujna te od 22. rujna do 03. listopada 2025. godine, zbog nemogućnosti korištenja istog, uslijed prodora vode iz stana koji se nalazi iznad poslovnog prostora te izvođenja radova na sanaciji štete.

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: 024-02/25-08/288

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

Rijeka, 25.studenog 2025.god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE

PREDMET: **Prijedlog zaključka za umanjenje računa zakupnine za razdoblje od 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine zbog izvođenja radova na sanaciji štete na adresi Korzo 4/A**

- AR RETAIL 2 D.O.O.

Materijal izradila:
Marija Turak

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica:

Denis Šulina

Obrazloženje:

Trgovačko društvo AR RETAIL 2 D.O.O. iz Rijeke, Osječka 47 (OIB: 60352512920) zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 4/A, površine 63 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti trgovine na malo odjećom u specijaliziranim prodavaonicama i trgovinom na malo obućom i proizvodima od kože u specijaliziranim prodavaonicama, temeljem Ugovora o zakupu broj 10293 od 17. ožujka 2023. godine, koji je sklopljen na razdoblje od 21. ožujka 2023. godine do 21. ožujka 2033. godine uz obvezu zakupnika da plaća mjesečnu zakupninu od 27,60 €/m², što za površinu poslovnog prostora od 63 m² iznosi ukupno 1.738,80 € mjesečno uvećano za PDV.

Zakupnik je u nekoliko navrata obavijestio Grad o propuštanju vode u poslovnom prostor:

- dana 10. rujna 2025. godine zakupnik je obavijestio Grad da je u poslovnom prostoru koji koristi na adresi Korzo 4/A došlo do prodora vode sa stropa i poplavlivanja stražnjeg dijela trgovine, skladišta, hodnika i WC-a,
- dana 16. rujna 2025. godine zakupnik je obavijestio Grad da nije mogao obavljati djelatnost u navedenom poslovnom prostoru od 10. do 13. rujna 2025. godine,
- dana 18. rujna 2025. godine zakupnik je obavijestio Grad da je 17. rujna 2025. godine ponovno došlo do prodora vode u poslovni prostor zbog začepljenog odvoda od vešmašine u stanu iznad poslovnog prostora te da će Rumat d.o.o. izvoditi radove na sanaciji štete,
- dana 23. rujna 2025. godine zakupnik je obavijestio Grad da je od izvođača radova dobio obavijest da će radovi na sanaciji štete početi 24. ili 25. rujna 2025. godine te da trgovina ne radi od 22. rujna 2025. godine zbog premještanja stvari iz skladišta u trgovinu,
- dana 26. rujna 2025. godine zakupnik je obavijestio Grad da su radovi na sanaciji štete početi 25. rujna 2025. godine.

U konačnici zakupnik je dana 10. listopada podnio zahtjev za umanjenje računa zakupnine za razdoblje 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine budući su u navedenom razdoblju zbog lošeg stanja poslovnog prostora kao i izvođenja radova na sanaciji štete bili onemogućeni u obavljanju djelatnosti.

Stručne službe dobile su informaciju od upravitelja zgrade, Rumat d.o.o., da je u stanu koji se nalazi iznad poslovnog prostora dana 10. rujna 2025. godine došlo do puknuća cijevi te je voda poplavila stražnji dio poslovnog prostora na adresi Korzo 4/A. Radovi na sanaciji štete u stanu koji se nalazi iznad poslovnog prostora, a u kojem je došlo do puknuća cijevi, trajali su u razdoblju od 10. do 27. rujna 2025. godine, a u poslovnom prostoru od 27. rujna do 03. listopada 2025. godine.

U članaku 12., stavak 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 nije dužan plaćati zakupninu.

Iako je upravitelj zgrade, Rumat d.o.o., izvijestio Grad da su radovi na sanaciji štete u poslovnom prostoru na adresi Korzo 4/A trajali u razdoblju od 27. rujna do 03. listopada 2025. godine predlaže se da se zakupniku AR RETAIL 2 D.O.O. iz Rijeke, Osječka 47, umanje računi zakupnine u visini 100% iznosa zakupnine u razdoblju koje je zakupnik tražio (od 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine). Iako se u periodu od 10. do 13. rujna te 22. do 26. rujna 2025. godine u poslovnom prostoru nisu izvodili radovi isti je zbog prodora velike količine vode bio u neadekvatnom stanju za obavljanje trgovačke djelatnosti, a zakupnik je dostavio dokaz (izvod iz fiskalne blagajne) da u navedenom periodu nije radio.

Cjelokupnu štetu koju drugi suvlasnik pretrpi u svezi s izvršavanjem dužnosti iz članka 80. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ili zbog njezina neizvršavanja, odgovara onaj suvlasnik čija je to bila dužnost održavanja, odnosno odgovora vlasnik stana kojem pripada cijev. Budući je do puknuća cijevi koja je prouzročila štetu u poslovnom prostoru na adresi Korzo 4/A došlo u stanu koji je privatno vlasništvo Grad će od vlasnika stana potraživati naknadu izgubljenog prihoda od zakupnine.

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

Razdoblje	Iznos zakupnine u eurima	Razdoblje za koje se predlaže umanjenje u visini 100% zakupnine	Ukupan iznos umanjenja u eurima	Obrazloženje umanjenja
09/2025	2.173,50	Od 10. do 13.09.2025. godine i od 22. do 30.09.2025. godine	941,85	2.173,50€/30 dan=72,54€ * 13 dana =941,85 €
10/2025	2.173,50	Od 01. do 03.10.2025. godine	210,33	2.173,50€/31 dan=70,11€ * 3 dana =210,33 €
UKUPNO			1.152,18	

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 AR RETAIL 2 D.O.O. iz Rijeke, Osječka 47 (OIB: 60352512920) umanjenje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Korzo 4/A, ukupne površine 63 m², za razdoblje od 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine zbog nemogućnosti kod korištenja istog, a radi prodora vode iz stana koji se nalazi iznad poslovnog prostora te izvođenja radova na sanaciji štete. Ukupan iznos umanjenja od 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine iznosi 1.152,18 eura.

2. ZADUŽUJE SE Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjenje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora po računima broj A05PD-2025-11601 i A05PD-2025-12899 za razdoblje od 10. do 13. rujna te 22. rujna do 03. listopada 2025. godine u ukupnom iznosu od 1.152,18 eura.