



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/56-42

URBROJ: 2170-1-02-00-26-12

Rijeka, 21. 4. 2026.

Gradonačelnica je 21. travnja 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. Odobrava se zakupniku UDRUZI RIROLL iz Rijeke, Ratka Petrovića 16, OIB: 40275053194 umanjnje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Ivana Grohovca 3/A, 103 m², za razdoblje od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine zbog nemogućnosti korištenja poslovnog prostora, a uslijed izvođenja radova na sanaciji odvodne instalacije zgrade u poslovnom prostoru i sanacije poslovnog prostora nakon izvedbe radova. Ukupan iznos umanjenja od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine iznosi 1.600,77 eura.

2. Zadužuje se Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjnje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora po računima broj A05PD-2025-4959, A05PD-2025-6259, A05PD-2025-7558, A05PD-2025-8853, A05PD-2025-10152, A05PD-2025-11460, A05PD-2025-12758, A05PD-2025-14071, A05PD-2025-15373, A05PD-2026-1461, A05PD-2026-2731, A05PD-2026-4300, i A05PD-2026-5621 za razdoblje od 1. do 13. travnja 2026. godine u ukupnom iznosu 1.600,77 eura.



Dostaviti:

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



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

Upravni odjel za gradsku imovinu

KLASA: 024-02/26-08/93

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

Rijeka, 17.04.2026. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

PREDMET: Prijedlog zaključka za umanjene računa zakupnine za razdoblje od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine zbog izvođenja radova na sanaciji odvodne instalacije zgrade u poslovnom prostoru na adresi Ivana Grohovca 3/A i sanacije poslovnog prostora nakon izvedbe radova

-

-UDRUGA RIROLL

Materijal izradila:
Petra Fonović

Voditelj Pododsjeka:
Petar Đurić

Voditeljica Odsjeka:
Mirjana Smokrović Koludrović



Pročelnica

Denis Šulina

Obrazloženje:

UDRUGA RIROLL iz Rijeke, Ratka Petrovića 16, OIB: 40275053194, zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Ivana Grohovca 3/A, 103 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti ostalih članskih organizacija, d.n. - aktivnost: uredski prostor temeljem Ugovora o zakupu br. 9974 od 11. svibnja 2021. godine i rokom zakupa od deset godina, odnosno od 20. svibnja 2021. godine uz obvezu zakupnika da plaća mjesečnu zakupninu od 1,00 €/m² što za površinu poslovnog prostora od 103 m² iznosi ukupno 103,00 € mjesečno uvećano za PDV.

Zakupnik se dana 1. travnja 2025. godine obratio zahtjevom za umanjenje računa zakupnine s obzirom na radove koje će biti potrebno obaviti radi sanacije odvodne cijevi koja se nalazi u poslovnom prostoru. Naime, zakupnik je dana 13. ožujka 2025. godine prijavio izljev vode u poslovni prostor iz kojeg razloga je istog dana upravitelju zgrade – trgovačkom društvu RI-19 d.o.o. upućen hitan zahtjev za utvrđivanje uzroka izljeva vode te posljedične sanacije nastale štete. Istog dana je napravljen zajednički izvid u poslovnom prostoru u prisustvu predsjednika udruge, referenta upravitelja zgrade i djelatnika Grada Rijeke kao predstavnika vlasnika poslovnog prostora radi uvida u nastalu štetu te dogovora oko budućih radova od strane angažiranih vodoinstalatera. Dana 20. ožujka 2025. godine napravljen je ponovni izvid u poslovnom prostoru, dok je dana 24. ožujka 2025. godine radi utvrđivanja uzroka izljeva vode u poslovni prostor pristupio vodoinstalater angažiran od strane upravitelja zgrade koji je utvrdio da je do izljeva vode u poslovni prostor došlo radi začepjenja zajedničke kanalizacije zgrade kojom prilikom je izvršen neuspješan pokušaj odštopavanja. Radi pokušaja odštopavanja kanalizacije i pronalaska točnog mjesta nastalog "čepa" unutar kanalizacije te pokušaja snimanja kanalizacije vodoinstalater je ponovno u poslovni prostor pristupio sljedeći dan. Dana 1. travnja 2025. godine pronađeno je mjesto začepjenja kanalizacije te je dogovoreno da će se angažirati djelatnik Komunalnog društva Vodovod i kanalizacija d.o.o. radi poslova izvedbe novog kanalizacijskog priključka, a sve u cilju izvedbe nove odvodne instalacije koja će prolaziti ispod poslovnog prostora jer postojeći temeljni odvodni kanal zidan ciglom više nije u funkciji zbog dotrajalosti i začepjenja. Referent trgovačkog društva RI-19 d.o.o. je dana 24. travnja 2025. godine radi navedenog uputio zahtjev prema Komunalnom društvu Vodovod i kanalizacija d.o.o.. Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o. je novi kanalizacijski priključak izvelo u kolovozu 2025. godine. Nakon što je isti izveden planirana je izvedba nove odvodne instalacije zgrade koja se trebala sanirati preko sredstva zajedničke pričuve zgrade no zgrada u tom trenutku nije imala dovoljno novčanih sredstava niti je bila voljna podizati kredit radi podmirenja troškova same sanacije. Zbog svega navedenog s ovlaštenom predstavnicom suvlasnika i upraviteljem zgrade dogovoreno je kako će potrebne radove sanacije prostora platiti Grad Rijeka kao vlasnik poslovnog prostora uz oslobađanje plaćanja pričuve za sveukupan iznos troškova sanacije poslovnog prostora. U studenom 2025. godine se u više navrata izvodilo odštopavanje kanalizacije te ispušavanje i odvoz fekalija. U prosincu 2025. godine odstranjen je oštećeni parket, poslovni prostor je očišćen od fekalija te su radi sigurnog boravka radnika unutar poslovnog prostora prilikom njegove sanacije (vodoinstalater, stolar, keramičar i soboslikar) izvršeni radovi dezinfekcije i dezinfekcije te je izvršena sanacija odvodne instalacije zgrade koja prolazi ispod poslovnog prostora. Nakon izvedbe nove odvodne instalacije izvršena je cjelokupna sanacija poslovnog prostora u razdoblju od veljače do travnja 2026. godine. Izvedeni su radovi na rušenju dijela oštećene betonske podloge i pripremi iste prije polaganja keramičkih pločica, postava samonivelirajuće mase u dva sloja, dobava i postava protukliznih keramičkih pločica, opločenje zidova keramičkim pločicama unutar sanitarnog čvora te izrada sokla od keramičkih pločica, obijanje žbuke vlagom oštećenih zidova i stropa, gletanje zidova i stropa s mjestimičnom postavom armaturne mrežice gdje je došlo do puknuća, dobava i postava obloge zida od vlagootpornih gips-kartonskih ploča na metalnu podkonstrukciju, demontaža postojećih oštećenih ploča spušenog stropa te dobava i postava novih na njihovo mjesto, stolarski popravak oštećenih unutarnjih vrata te ličenje vrata nakon popravka, bojanje zidova i stropa unutarnjom bijelom bojom uz prethodno nanesenju impregnaciju te detaljno čišćenje i dezinfekcija klima uređaja unutar poslovnog prostora.

Sukladno očitovanju stručne službe zbog gore navedenih radova zakupnik nije bio u mogućnosti koristiti poslovni prostor te u istom obavljati ugovorenu djelatnost i to u razdoblju od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine.

U članku 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 nije dužan plaćati zakupninu.

Slijedom navedenog predlaže se da se sukladno tabelarnom prikazu zakupniku umanje računi zakupnine u visini 100% iznosa zakupnine za navedeno razdoblje. Ukupno umanje za navedeno razdoblje iznosilo bi 1.600,77 eura s uključenim PDV-om.

U nastavku je tabelarni pregled umanjenja već ispostavljenih računa zakupnine.

Razdoblje	Iznos zakupnine u eurima	Razdoblje za koje se predlaže umanje u visini 100% zakupnine	Ukupan iznos umanjenja u eurima	Obrazloženje umanjenja
4/2025-3/2026	1.545,00	Od 1.4.2025. do 31.3.2026. godine	1.545,00	128,75 EUR x 12 mjeseci = 1.545,00 EUR
4/2026	128,75	Od 1.-13.4.2026. godine (13 dana)	55,77	128,75 EUR/30 dana = 4,29 EUR * 13 dana = 55,77
UKUPNO			1.600,77	

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 UDRUZI RIROLL iz Rijeke, Ratka Petrovića 16, OIB: 40275053194 umanje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Ivana Grohovca 3/A, 103 m², za razdoblje od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine zbog nemogućnosti korištenja poslovnog prostora, a usljed izvođenja radova na sanaciji odvodne instalacije zgrade u poslovnom prostoru i sanacije poslovnog prostora nakon izvedbe radova. Ukupan iznos umanjenja od 1. travnja 2025. godine do 13. travnja 2026. godine iznosi 1.600,77 eura.

2. ZADUŽUJE SE Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanje u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora po računima broj A05PD-2025-4959, A05PD-2025-6259, A05PD-2025-7558, A05PD-2025-8853, A05PD-2025-10152, A05PD-2025-11460, A05PD-2025-12758, A05PD-2025-14071, A05PD-2025-15373, A05PD-2026-1461, A05PD-2026-2731, A05PD-2026-4300, i A05PD-2026-5621 za razdoblje od 1. do 13. travnja 2026. godine u ukupnom iznosu 1.600,77 eura.