



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnica

KLASA: 024-02/26-01/86-54

URBROJ: 2170-1-02-00-26-16

Rijeka, 28. 7. 2026.

Gradonačelnica je 28. srpnja 2026. godine donijela sljedeći

z a k l j u č a k

1. ODOBRAVA SE zakupniku RT 2 D.O.O. iz Viškova, Furićevo 2 (OIB: 48112503689) umanjeње u visini 100% iznosa zakupnine za dio poslovnog prostora površine 14 m² na adresi u Rijeci, Aleksandra Manzonia 3/A, ukupne površine 143 m², za razdoblje 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine zbog nemogućnosti korištenja istog, a uslijed sanacije zidova i stropa zbog prodora vode. Ukupan iznos umanjenja od 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine iznosi 1.314,06 eura.

2. ZADUŽUJE SE Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu grada, Odsjek za upravljanje gradskom imovinom, da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjeње u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora za površinu od 14 m² po računima broj A05PD-2025-5549, A05PD-2025-6849, A05PD-2025-8145, A05PD-2025-9442, A05PD-2025-10749, A05PD-2025-12050, A05PD-2025-13364, A05PD-2025-14665, A05PD-2026-287, A05PD-2026-1766, A05PD-2026-3100, A05PD-2026-4647 i A05PD-2026-5956 za razdoblje od 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine u ukupnom iznosu od 1.314,06 eura.



Dostaviti:

1. Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu Grada, n/r Silvije Kocijan
2. Upravni odjel za financije i javnu nabavu, 2X



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

**Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i imovinu Grada**

KLASA: 024-02/26-14/30

URBROJ: 2170-1-05-00-26-1

Rijeka, 24.07.2026. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNICE**

PREDMET: Prijedlog zaključka za umanjenje računa zakupnine za razdoblje od 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine zbog izvođenja radova na sanaciji zidova i stropa u dijelu poslovnog prostora na adresi Aleksandra Manzonia 3/A zbog prodora vode

- RT 2 D.O.O.



Privremena Pročelnica

Silvija Kocijan

Obrazloženje:

Trgovačko društvo RT 2 D.O.O. iz Viškova, Furićevo 2 (OIB: 48112503689) zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Aleksandra Manzonia 3/A, površine 143 m², kojeg koristi za obavljanje djelatnosti trgovine na malo tekstilom, temeljem Ugovora o zakupu broj 10603 od 14. veljače 2024. godine, koji je sklopljen na desetogodišnje razdoblje od 05. ožujka 2024. godine do 05. ožujka 2034. godine uz obvezu zakupnika da plaća mjesečnu zakupninu od 6,10 €/m², što za površinu poslovnog prostora od 143 m² iznosi ukupno 872,30 € mjesečno uvećano za PDV.

Prva prijava izljeva vode od strane zakupnika poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Aleksandra Manzonia 3/A, RT 2 D.O.O., zaprimljena je dana 04. svibnja 2025. godine. Stručne službe napravile su izvid dana 05. svibnja 2025. godine te utvrdile da je uzrok izljeva vode u uredu poslovnog prostora vrlo vjerojatno odvod tuš kade u privatnom stanu iznad dok je do izljeva vode u sanitarnom čvoru došlo zbog oštećenog pročelja zgrade te limenog krova (fotografije u privitku).

Upućen je zahtjev upravitelju zgrade Rumat d.o.o. za utvrđivanje i rješavanje uzroka te posljedične sanacije zidova i stropova.

S obzirom da upravitelj zgrade nije reagirao shodno upućenom dopisu od strane stručne službe (dopis u privitku), prijave nastale štete unutar poslovnog prostora ponovno su zaprimljene sljedećih datuma:

- 10. lipnja 2025. godine,
- 21. srpnja 2025. godine,
- 09. rujna 2025. godine i
- 26. ožujka 2026. godine.

Kroz cijelo navedeno razdoblje stručne službe bile su u komunikaciji sa zakupnikom putem e-mailova (e-mailovi u privitku) te je održan radni sastanak sa zakupnikom na kojem je isti zamoljen za strpljenje.

Nakon zaprimanja posljednje prijave nastale štete, dana 26. ožujka 2026. godine, a budući da upravitelj nije pristupio sanaciji štete, Grad je preuzeo sanaciju oštećenih zidova i stropova poslovnog prostora. Sanirana su oštećenja nastala na stropovima i zidovima unutar poslovnog prostora (ured, spremište te sanitarni čvor) ukupne površine 14,00 m². Također su u spremištu postavljene zidne keramičke pločice površine 6,50 m² na mjestu gdje je došlo do odvajanja starih zidnih keramičkih pločica te oštećenja zidova. Radovi na sanaciji oštećenja završeni su dana 06. svibnja 2026. godine.

Ukupan iznos navedenih radova iznosio je 1.639,04 eura bez PDV-a odnosno 2.048,81 euro s PDV-om (račun u privitku).

Nakon sanaciji oštećenih zidova i stropova po prvotnim uzrocima izljeva vode (dotrajali silikon tuš kade u stanu iznad poslovnog prostora) kao i terase koja se nalazi iznad poslovnog prostora pojavili su se novi uzroci izljeva vode (odvod tuš kade i oštećenje pročelja zgrade) koje upravitelj što prije treba sanirati.

U članaku 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 zakupniku RT 2 D.O.O. iz Viškova, Furićevo 2, umanje računi zakupnine u visini 100% iznosa zakupnine za dio poslovnog prostora u površini 14 m² (u kojem nisu bili ispunjeni uvjeti za obavljanje ugovorene djelatnosti) za razdoblje od **04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine** Ukupno umanje za navedeno razdoblje iznosilo bi 1.314,06 eura s uključenim PDV-om.

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 za 14 m ²	Ukupan iznos umanjenja u eurima	Obrazloženje umanjenja
05/2025	1.090,38	od 04. do 31. svibnja 2025. godine	96,32	$1.090,38\text{€}/31 \text{ dan}=35,16\text{€} * 28 \text{ dana} =984,48/143*14=96,32\text{€}$
06/2025	1.090,38	od 01. do 30. lipnja 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
07/2025	1.090,38	od 01. do 31. srpnja 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
08/2025	1.090,38	od 01. do 31. kolovoza 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
09/2025	1.090,38	od 01. do 30. rujna 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
10/2025	1.090,38	od 01. do 31. listopada 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
11/2025	1.090,38	od 01. do 30. studenog 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
12/2025	1.090,38	od 01. do 31. prosinca 2025. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
01/2026	1.090,38	od 01. do 31. siječnja 2026. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
02/2026	1.090,38	od 01. do 28. veljače 2026. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
03/2026	1.090,38	od 01. do 31. ožujka 2026. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
04/2026	1.090,38	od 01. do 30. travnja 2026. godine	106,82	$1.090,38\text{€}/143\text{m}^2*14\text{m}^2=106,82\text{€}$
05/2026	1.090,38	od 01. do 06. svibnja 2026. godine	20,72	$1.090,38\text{€}/31 \text{ dan}=35,16\text{€} * 6 \text{ dana} =210,96/143*14=20,72\text{€}$
UKUPNO			1.314,06	

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 RT 2 D.O.O. iz Viškova, Furićevo 2 (OIB: 48112503689) umanjeње u visini 100% iznosa zakupnine za dio poslovnog prostora površine 14 m² na adresi u Rijeci, Aleksandra Manzonia 3/A, ukupne površine 143 m², za razdoblje 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine zbog nemogućnosti korištenja istog, a uslijed sanacije zidova i stropa zbog prodora vode. Ukupan iznos umanjeња od 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine iznosi 1.314,06 eura.

2. ZADUŽUJE SE Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinu grada, Odsjek za upravljanje gradskom imovinom, da sukladno točki 1. ovoga zaključka izvrši umanjeње u visini 100% iznosa zakupnine poslovnog prostora za površinu od 14 m² po računima broj A05PD-2025-5549, A05PD-2025-6849, A05PD-2025-8145, A05PD-2025-9442, A05PD-2025-10749, A05PD-2025-12050, A05PD-2025-13364, A05PD-2025-14665, A05PD-2026-287, A05PD-2026-1766, A05PD-2026-3100, A05PD-2026-4647 i A05PD-2026-5956 za razdoblje od 04. svibnja 2025. godine do 06. svibnja 2026. godine u ukupnom iznosu od 1.314,06 eura.

.