



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 024-02/25-01/9-111

URBROJ: 2170-1-02-00-25-8

Rijeka, 27. 1. 2025.

Gradonačelnik je 27. siječnja 2025. godine donio 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 2024. godinu.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

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: 024-02/25-08/15

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

Rijeka, 22.01.2025. god.

MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA

**PREDMET: Prijedlog Zaključka o prihvatanju Informacije o provedenim javnim natječajima
za davanje u zakup poslovnih prostora u 2024. 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 1522 poslovna prostora.

Na dan 31.12.2024. godine u zakupu se nalazi 1309 poslovnih prostora odnosno 86% svih poslovnih prostora, slobodno je 213 poslovnih prostora odnosno 14% svih poslovnih prostora. No međutim, od 213 slobodnih poslovnih prostora 30 poslovnih prostora može se dodijeliti u zakup, dok se 183 poslovna 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 2024. godini 49 zakupnika izvršilo je povrat poslovnih prostora u posjed Gradu Rijeci. Vraćena su 3 poslovna prostora koja se nalaze u 0. zoni, 18 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni, 10 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni i 18 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni. U odnosu na djelatnosti koje su se obavljale u poslovnim prostorima, vraćeno je 12 poslovnih prostora u kojima se obavljala djelatnost trgovine i 11 poslovnih prostora u kojima se obavljala članska djelatnost što čini 47 % svih vraćenih poslovnih prostora. Ostali prostori koji su vraćeni bili su u zakupu za obavljanje uslužne djelatnosti, poslovanje nekretninama, stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti, prerađivačke djelatnosti, umjetničko stvaralaštvo, obrazovanje, zdravstvene djelatnosti, ugostiteljstvo, prijevoz i skladištenje 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 1339 poslovnih prostora koji se mogu dodijeliti u zakup od čega se u zakupu nalazi 1309 poslovnih prostora odnosno 97,76%, a da je slobodno 30 poslovnih prostora odnosno 2,24% 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.

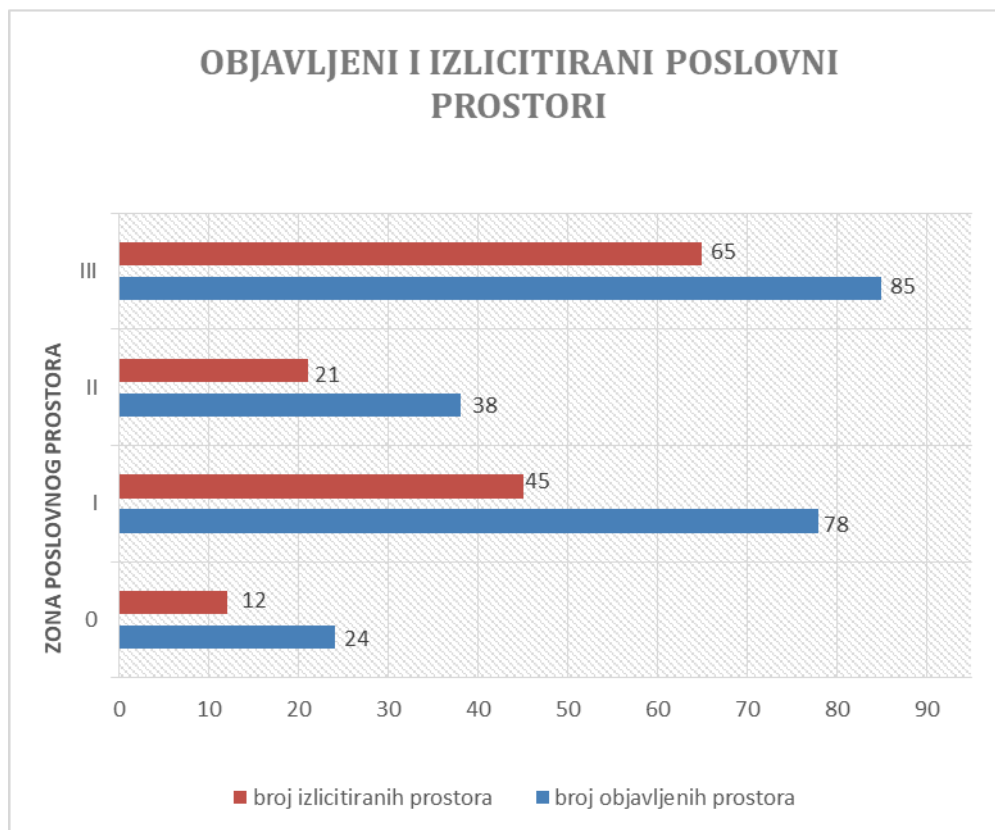
Tijekom 2024. godine objavljeno je sedam javnih natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora s 225 objavljenih poslovnih prostora. Za 173 poslovna prostora zaprimljeno je 297 prijava, od čega su izlicitirana 143 poslovna prostora. Budući su tri natjecatelja odustala od sklapanja ugovora o zakupu, sklopljeno je 140 ugovora o zakupu

Od 1522 poslovna prostora kojima upravlja Upravni odjel za gradsku imovinu, Odsjek za upravljanje objektima poslovne i javne namjene, 148 poslovnih prostora nalazi se u 0. zoni, 468 poslovnih prostora nalazi se u I. zoni, 224 poslovna prostora nalazi se u II. zoni i 682 poslovnih prostora nalazi se u III. zoni.

U 2024. godini objavljeno je 24 poslovnih prostora koji se nalazi u 0. zoni te je 12 poslovnih prostora izlicitirano. Objavljeno je 78 poslovnih prostora koji se nalaze u I. zoni te je izlicitirano 45

poslovnih prostora. Objavljeno je 38 poslovnih prostora koji se nalaze u II. zoni te je izlicitiran 21 poslovni prostor. Izlicitirano je 65 poslovnih prostora koji se nalaze u III. zoni dok ih je objavljeno 85. 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 najviše ugovora o zakupu sklopljeno za obavljanje djelatnosti trgovine (30 ugovora o zakupu). Za uslužne djelatnosti sklopljena su 24 ugovora o zakupu, za djelatnosti članskih organizacija sklopljeno je 15 ugovora o zakupu, dok je za stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti sklopljeno 13 ugovora o zakupu. Za ostale djelatnosti sklopljeno je ugovora kako je prikazano u Tablici 1.

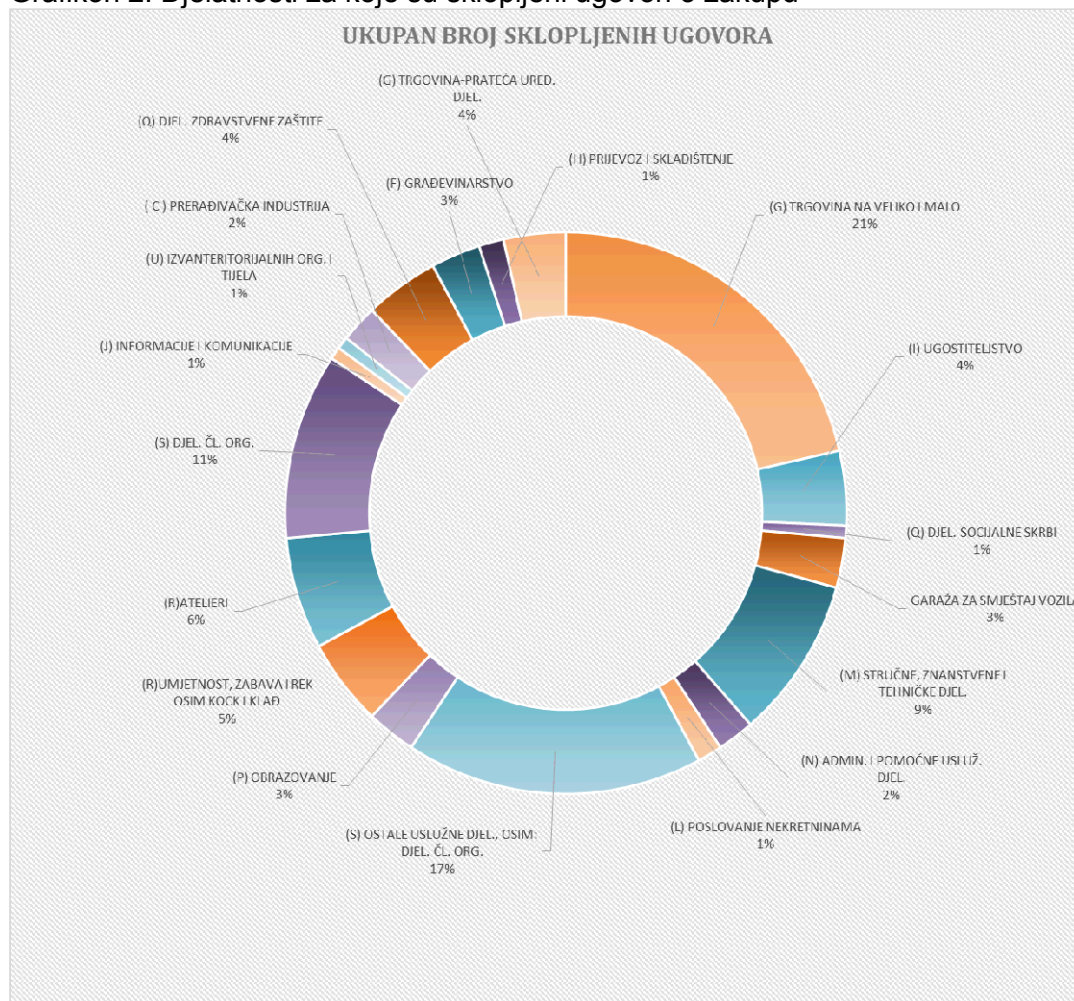
Tablica 1. Broj sklopljenih ugovora o zakupu po djelatnostima

R.BR.	DJELATNOST	BROJ POSLOVNIH PROSTORA
1	TRGOVINA	30
2	USLUŽNE DJELATNOSTI	24
3	ČLANSKIH ORGANIZACIJA	15
4	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI	13
5	ATELIERI	9
6	UMJETNOST, ZABAVA I REKREACIJA (OSIM KOCKANJA I KLAĐENJA)	7
7	UGOSTITELJSTVO	6
8	DJELATNOST ZDRAVSTVENE ZAŠTITE	6
9	PRATEĆA UREDSKA DJELATNOST ZA OBAVLJANJE ADMINISTRATIVNO TEHNIČKIH POSLOVA (TRGOVINA)	5

10	GRAĐEVINARSTVO	4
11	GARAŽA ZA SMJEŠTAJ VOZILA	4
12	OBRAZOVANJE	4
13	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI	3
14	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA	3
15	POSLOVANJE NEKRETNINAMA	2
16	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	2
17	DJELATNOST SOCIJALNE SKRBI	1
18	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE	1
19	IZVANTERITORIJALNIH ORG. I TIJELA	1
	UKUPNO	140

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 11.962 m² s ukupnim mjesečnim iznosom zakupnine od 65.786,90 € bez PDV-a, dok prosječna izlicitirana cijena zakupnine u 2024. godini iznosi 5,50 €/m² bez PDV-a.

Za djelatnosti stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti 8 poslovnih prostora dano je u zakup po cijeni višoj od početne što čini 62% svih izlicitiranih prostora za navedenu djelatnost, dok je za uslužnu djelatnost 13 poslovnih prostora dano u zakup po cijeni višoj od početne cijene zakupnine što čini 54% svih izlicitiranih prostora za navedenu djelatnost. Za djelatnost trgovinu dano je u zakup ukupno 30 poslovnih prostora, 15 poslovnih prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine i 15 poslovnih prostora po cijeni jednakoj početnoj cijeni zakupnine. Sveukupno je u zakup dano 56 poslovnih prostora po cijeni višoj od početne cijene zakupnine (40%) dok je 84 poslovnih prostora dano u zakup po cijeni koja je jednaka početnoj cijeni zakupnine (60%).

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	12,00	12,00	0%	Izlicitirana 2 poslovna prostora
I	6,63	6,00	10,5%	Izlicitirana 4 poslovnih prostora
II	Nije izlicitiran niti jedan poslovni prostor	3,00	/	/
III	2,21	1,00	121%	Izlicitirano 7 poslovnih 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	8,71	6,00	45,17%	Izlicitirana 4 poslovna prostora
II	3,44	3,00	14,67%	Izlicitirana 4 poslovna prostora
III	2,81	1,00	181%	Izlicitirano 16 poslovnih 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	32,72	24,00	36,33%	Izlicitirana 4 poslovna prostora
I	12,76	12,00	6,33%	Izlicitirano 14 poslovnih prostora
II	6,10	6,00	1,66%	Izlicitirana 4 poslovna prostora
III	4,29	4,00	7,25%	Izlicitirano 8 poslovnih prostora

Najveći porast izlicitirane cijene zakupnine zabilježen je za poslovni prostor koji se nalazi u III. zoni na adresi Rudolfa Tomšića 15/A, površine 16m², odnosno za djelatnost inženjerstvo i s njim povezano tehničko savjetovanje, aktivnost: uredski prostor izlicitirana cijena iznosi 15,00 €/m² bez PDV-a, dok je početna cijena zakupnine iznosila 1,00 €/m² bez PDV-a, što je povećanje cijene zakupnine od 1400%. Za 56 poslovnih prostora, odnosno 40% 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 2024. godine u prosjeku su u javnom natječaju objavljeni 1,3 puta, a radi se većinom o prostorima u kojima su se nalazili zakupnici/korisnici kojima

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

je istekao ugovor o zakupu, a kojima se nije moglo ponuditi sklapanje ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja kao i poslovni prostori koji su vraćeni od strane bivših zakupnika tijekom 2024. godine.

U 2024. godini najveći interes iskazan je za obavljanje djelatnosti trgovine, članskih organizacija, te za obavljanje uslužnih djelatnosti prvenstveno za djelatnosti frizerskih salona i salona za uljepšavanje. 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 te njege i održavanje tijela i frizerskih salona. Prema pismima namjere bilježi se interes za ugostiteljsku djelatnost, odnosno djelatnost fast food restorana i pečenjara kao i za poslovne prostore za rad udruga raznih područja djelovanja. Također, prema pismima namjere iskazan je interes za zakup većih poslovnih prostora u kojima bi se obavljale proizvodne djelatnosti, 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 Gradonačelnik 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):

Prihvća se Informacija Upravnog odjela za gradsku imovinu o provedenim javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora kojima upravlja Grad Rijeka za 2024. godinu.