



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/16-04/55-77

URBROJ: 2170/01-15-00-16-71

Rijeka, 18. 7. 2016.

Gradonačelnik je 18. srpnja 2016. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

1. DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452), zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, u iznosu od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om, osnovom činjenice da u navedenom razdoblju zakupnik objektivno nije mogao obavljati ugovorenu djelatnost zbog izvođenja radova na sanaciji izljeva otpadnih voda iz glavnih odvodnih cijevi zgrade, sve u skladu s odredbom članka 12. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15).

2. Preplatom koja će proizaći nakon umanjenja zakupnine u iznosu od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om, kompenzirat će se dospjela zakupnina budućeg razdoblja.

3. NE PRIHVAĆA se zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, da se iznos od 7.240,28 kn na ime troškova selidbe inventara i robe u susjedni prostor, dežurstava sa izvođačima radova i čuvanje inventara i robe na skladištu, zaštita inventara i robe od oštećenja, čišćenja prostora za vrijeme radova, finalno čišćenje prostora, inventara i robe kao i troškovi struje i vode koji su korišteni za izvođenje radova, kompenzira sa dospjelom mjesečnom zakupninom, budući smatramo da isti nisu dokazivi i nemaju realnu osnovu stoga nisu uzeti u obzir po zahtjevu zakupnika, na predloženi način.

4. Temeljem odredbe članka 10. Odluke o komunalnoj naknadi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 30/01 – pročišćeni tekst, 17/06, 6/08, 16/09, 55/09, 52/10 i 48/11) NE PRIHVAĆA se zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) za oslobađanje plaćanja komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, obzirom da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za oslobađanje od plaćanja komunalne naknade.

5. PRIHVAĆA SE zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za oslobađanjem od plaćanja spomeničke rente za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, u iznosu od 96,00 kn.

6. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za realizaciju točke 1. - 3. ovoga zaključka.

7. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za realizaciju točke 4. i 5. ovoga zaključka.



GRADONAČELNIK

mr.

Vojko OBERSNEL

Dostaviti:

1. MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2
2. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Vladimira Benca, Lorette Sošić, Marine Superina,
3. Odjel gradske uprave za komunalni sustav, n/r Irene Miličević,
Željka Vitasa, Vande Badurina
4. Odjel gradske uprave za financije, 2X
5. Ured za financijsko upravljanje i kontrole Grada Rijeke, n/r Nade Gunjača



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovnih
i javnih namjena

Odjel gradske uprave za komunalni sustav
Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti

KLASA: 372-01/16-02/67

URBROJ: 2170/01-17-40-16-1

Rijeka, 15.07.2016. god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: **Prijedlog zaključka o oslobađanju zakupnika od plaćanja
zakupnine, komunalne naknade i spomeničke rente za
poslovni prostor, na adresi u Rijeci, Ciottina 30/A**

MATERIJAL IZRADILE:

Marina Superina

Vanda Badurina

VODITELJI – RAVNATELJI:

Loretta Sošić

Željko Vitas

Pročelnik:

Vladimir Benac



Obrazloženje:

Trgovačko društvo MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) koristi poslovni prostor u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, u prizemlju zgrade, ukupne površine 32 m², temeljem Ugovora o zakupu broj 8167/02-30 od 15. travnja 2013. godine, koji je sklopljen temeljem odredbe članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11) te članka 16. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Primorsko-goranske županije“ broj 10/12 i 54/12) za djelatnost trgovina knjigama, papirnatom robom, pisačim priborom, uredskom opremom i računalima, uz mjesečnu zakupninu od 4.451,08 kuna sa pripadajućim PDV-om (14,88 €/m2 bez PDV-a).

Naime, početkom mjeseca travnja 2016. godine, od strane upravitelja zgrade Ciottina 30, Grad je bio obaviješten o velikom problemu puknuća instalacije temeljne kanalizacije zgrade (fekalna voda se razlijevala po podu podruma zgrade), te se je zbog izuzetne hitnoće odmah pristupilo izvođenju radova sanacije izljeva otpadnih voda iz glavnih odvodnih cijevi zgrade.

Sada se zakupnik obraća zahtjevom za oslobođanjem od plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje od 7. travnja do 27. svibnja 2016. godine, iz razloga nemogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti, uzrok kojeg je izvođenje uvodno spomenutih radova sanacije.

Prilikom očevida izvršenog u predmetnom poslovnom prostoru od strane Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene utvrđeno je da zakonski zastupnik zakupnika nije bio suglasan sa činjenicom da se gotovo svi radovi moraju odvijati u predmetnom poslovnom prostoru, jer bi slijedom toga njegovo poslovanje „trpjelo teške posljedice“. No kada je zakupnik uvidio da kroz isti prostor „prolazi“ kompletna temeljna kanalizacija zgrade, korigirao je svoj stav te se u konačnici krenulo s izvođenjem radova sanacije, u organizaciji Upravitelja zgrade (Uslužni obrt „INGRAD“), koji je za iste angažirao „svog“ ovlaštenog vodoinstalatera.

Nakon preseljenja opreme iz dijela prostora gdje su se prvotno izvodili radovi (a kasnije, u toku izvođenja radova zakupnik je još nekoliko puta selio opremu) radovi su započeli dana 7. travnja 2016. godine. Zakupnik je uputio usmeni zahtjev Gradu da mu se radi privremene pohrane stvari omogući smještaj istih u slobodnom prostoru Grada na adresi Ciottina 30/B, pri čemu Grad Rijeka ne odgovara za eventualnu štetu, uništenje, propast ili manjak rečenih stvari, po bilo kojoj osnovi, a dužnost je zakupnika bila da odmah po sanaciji odvodnih cijevi zgrade, pohranjene stvari iseli iz prostora na adresi Ciottina 30/B, o čemu je zakupnik potpisao Izjavu.

Nakon završetka vodoinstalaterskih radova, pri čemu je promijenjena kompletna temeljna kanalizacija koja je bila urušena na više pozicija, utvrdilo se da je nužno zamijeniti i keramičke pločice jer je gotovo 50 % poda bilo raskopano, a konačno i oličiti zidove, nakon što su isti na nekoliko pozicija probijeni i krpani. Naprijed navedeni radovi izvodili su se u organizaciji Grada Rijeke, (jer se nije pristalo na situaciju da će upravitelj zgrade organizirati samo „krpanje pločica“ na pozicijama gdje su iste demontirane, odnosno oličiti zidove samo na poziciji proboja).

Radovi su okončani dana 11. svibnja 2016. godine. No, realno je bilo za očekivati da će zakupnik nakon završenih radova, u narednih cca 8 dana organizirati čišćenje, prijevoz, slaganje artikala i sve pomoćne poslove, kako bi prostor doveo u potpuno funkcionalno stanje, slijedom čega predlažemo da se zakupnika oslobodi plaćanja redovne mjesečne zakupnine za dodatnih 7 dana tj. za period od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine u iznosu od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om, dakle za vrijeme u kojem isti objektivno nije mogao obavljati djelatnost u navedenom prostoru.

Što se tiče troškova koji su direktno vezani za radove zakupnik predlaže: umanjene zakupnine, komunalne naknade, spomeničke rente za vremenski period od 7. travnja do 27. svibnja 2016. godine u kojem periodu objektivno nije mogao koristiti prostor za poslovnu aktivnost prema ugovoru o zakupu, u sveukupnom iznosu od 8.581,40 kn, što se može prihvatiti ali samo za naprijed navedeno razdoblje (7. travnja do 18. svibnja 2016. godine).

Nadalje traži da se troškovi selidbe inventara i robe u susjedni prostor, dežurstava sa izvođačima radova i čuvanje inventara i robe na skladištu, zaštita inventara i robe od oštećenja, čišćenja prostora za vrijeme radova te troška struje i vode koji su korišteni za izvođenje radova, finalno čišćenje prostora, inventara i robe u iznosu od 6.833,78 kn kao i troškovi struje i vode korišteni za izvođenje radova u iznosu od 406,50 kn, u sveukupnom iznosu od 7.240,28 kuna, kompenziraju sa dospelom zakupninom. Mišljenja smo da isti nisu dokazivi i nemaju realnu osnovu, pa isti nisu niti uzeti u obzir.

Naime, odredbom članka 12. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 125/11 i 64/15) utvrđeno je da za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

Uzimajući u obzir izloženo, predlažemo da se zahtjevu zakupnika udovolji na način da se za navedeni iznos od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om umani zakupnina za predmetni prostor, a preplatom koja će proizaći nakon umanjenja navedenog iznosa zakupnine kompenzirat će se dospelja zakupnina budućeg razdoblja.

Dana 8. lipnja 2016. godine Odjel gradske uprave za komunalni sustav zaprimio je zahtjev MEDCOM d.o.o. Rijeka, kojim se traži oslobođanje od plaćanja komunalne naknade i spomeničke rente u periodu 7. travnja do 18. svibnja 2016. godine, odnosno u periodu u kojem se nije mogla obavljati ugovorena djelatnost zbog izvođenja radova na sanaciji izljeva otpadnih voda iz glavnih odvodnih cijevi zgrade.

Odredbom članka 10. Odluke o komunalnoj naknadi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 30/01 – pročišćeni tekst, 17/06, 6/08, 16/09, 55/09, 52/10 i 48/11), propisano je da komunalnu naknadu plaća vlasnik, odnosno korisnik stambenog, poslovnog, garažnog prostora, građevnog zemljišta koje služi u svrhu obavljanja poslovne djelatnosti, neizgrađenog građevnog zemljišta, neovisno da li obavlja ili ne obavlja poslovnu djelatnost. Obzirom nisu ispunjene zakonske pretpostavke za oslobođanje od plaćanja komunalne naknade navedenom dijelu zahtjeva nije moguće udovoljiti za uvedeno navedeni poslovni prostor.

U odnosu na dio zahtjeva koji se odnosi na oslobođanje od obveze spomeničke rente, a obzirom da se u prostoru nije obavljala djelatnost u razdoblju od 7. travnja do 18. svibnja 2016. godine, predlaže se udovoljiti podnositelju zahtjeva u odnosu na navedeni dio, odnosno za iznos od 96,00 kn (za navedeni period).

Slijedom navedenog 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):

1. DJELOMIČNO SE PRIHVAĆA zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452), zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za oslobađanjem od plaćanja zakupnine za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, u iznosu od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om, osnovom činjenice da u navedenom razdoblju zakupnik objektivno nije mogao obavljati ugovorenu djelatnost zbog izvođenja radova na sanaciji izljeva otpadnih voda iz glavnih odvodnih cijevi zgrade, sve u skladu s odredbom članka 12. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15).

2. Preplatom koja će proizaći nakon umanjenja zakupnine u iznosu od 5.447,14 kn sa uključenim PDV-om, kompenzirat će se dospjela zakupnina budućeg razdoblja.

3. NE PRIHVAĆA se zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, da se iznos od 7.240,28 kn na ime troškova selidbe inventara i robe u susjedni prostor, dežurstava sa izvođačima radova i čuvanje inventara i robe na skladištu, zaštita inventara i robe od oštećenja, čišćenja prostora za vrijeme radova, finalno čišćenje prostora, inventara i robe kao i troškovi struje i vode koji su korišteni za izvođenje radova, kompenzira sa dospjelom mjesečnom zakupninom, budući smatramo da isti nisu dokazivi i nemaju realnu osnovu stoga nisu uzeti u obzir po zahtjevu zakupnika, na predloženi način.

4. Temeljem odredbe članka 10. Odluke o komunalnoj naknadi ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 30/01 – pročišćeni tekst, 17/06, 6/08, 16/09, 55/09, 52/10 i 48/11) NE PRIHVAĆA se zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) za oslobađanje plaćanja komunalne naknade za poslovni prostor u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, obzirom da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za oslobađanje od plaćanja komunalne naknade.

5. PRIHVAĆA SE zahtjev trgovačkog društva MEDCOM d.o.o. iz Rijeke, Marina Jakominića 2 (OIB: 63859734452) zakupnika poslovnog prostora u Rijeci na adresi Ciottina 30/A, za oslobađanjem od plaćanja spomeničke rente za vremensko razdoblje od 7. travnja 2016. godine do 18. svibnja 2016. godine, u iznosu od 96,00 kn.

6. Zadužuje se Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom za realizaciju točke 1. - 3. ovoga Zaključka.

7. Zadužuje se Odjel gradske uprave za komunalni sustav za realizaciju točke 4. i 5. ovoga Zaključka.