



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

KLASA: 023-01/21-04/148-6

URBROJ: 2170/01-15-00-21-103

Rijeka, 8. 11. 2021.

Gradonačelnik je 8. studenog 2021. godine donio sljedeći

z a k l j u č a k

Odbija se žalba i zahtjev zakupnika MATHRIX, obrt za poduke iz matematike, vl. Agata Starčević iz Rijeke, Veslarska 8, OIB 67668990796, za umanjenje računa zakupnine te naknada i troškova iz članka 9. Ugovora o zakupu broj 9415, sklopljenog dana 8. studenog 2018. godine, za razdoblje od 17. listopada 2020. godine do 2. rujna 2021. godine za cijelu površinu poslovnog prostora te naknadu štete sukladno članku 530. Zakona o obveznim odnosima.



GRADONAČELNIK


Marko FILIPOVIĆ

Dostaviti:

1. Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom,
n/r Denis Šuline, Mirjane Smokrović Koludrović,
Maše Žic
2. Odjel gradske uprave za financije, 2X



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA
GRAD RIJEKA

Odjel gradske uprave za gospodarenje
imovinom

Direkcija za upravljanje objektima poslovne
i javne namjene

KLASA: 372-01/21-02/193

URBROJ: 2170/01-17-40-21-1

Rijeka, 04.11.2021 god.

**MATERIJAL
ZA KOLEGIJ GRADONAČELNIKA**

PREDMET: Žalba zakupnika MATHRIX, odbijanje predlaže se

- zakupnik MATHRIX, obrt za poduke iz matematike, vl. Agata Starčević

MATERIJAL IZRADILA:
Maša Žic

RAVNATELJ-VODITELJ 1:
Mirjana Smokrović Koludrović

Pročelnica:

Denis Šulina



Obrazloženje

Zakupnik MATHRIX, obrt za poduke iz matematike, vl. Agata Starčević iz Rijeke, Veslarska 8, OIB 67668990796, MBO 97796921, zakupnik je poslovnog prostora na adresi u Rijeci, Veslarska 8, na prvom katu zgrade, korisne površine od 202 m², koji se sastoji od devet prostorija, hodnika, wc-a i pripadajućeg dijela zajedničkog hodnika i to temeljem Ugovora o zakupu broj 9415, sklopljenog dana 8. studenog 2018. godine (u daljnjem tekstu: Ugovor o zakupu), na vrijeme od 10 godina, za obavljanje djelatnosti označene pod šifrom: 85.59 ostalo obrazovanje i poučavanje, d.n., uz obvezu plaćanja ugovorene mjesečne zakupnine u iznosu od 1,74 €/m², što iznosi ukupno 351,48 € mjesečno uvećano za PDV, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan ispostavljenog računa. Poslovni prostor je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasništvo Grada Rijeke i nalazi se u I. zoni.

Sukladno Zaključku Gradonačelnika od dana 9. ožujka 2021. godine, KLASA: 023-01/21-04/17-75, URBROJ: 2170-01/15-00-21-53, zakupniku je umanjena zakupnina za predmetni poslovni prostor u razdoblju od 17. listopada 2020. godine do 31. ožujka 2021. godine za cijelu površinu istog, u ukupnom iznosu od 16.548,48 kn, zbog nemogućnosti obavljanja ugovorne djelatnosti, budući je poslovni prostor oštećen uslijed požara koji je izbio dana 17. listopada 2020. godine, u poslovnom prostoru koji se nalazi neposredno ispod predmetnog poslovnog prostora.

Sukladno Zaključku Gradonačelnika od dana 20. rujna 2021. godine, KLASA: 023-01/21-04/141-4, URBROJ: 2170/01-15-00-21-66, zakupniku je odobrena zakupnina za predmetni poslovni prostor, za površinu od 43,22 m², u razdoblju od 1. travnja 2021. godine do 19. svibnja 2021. godine te od 1. srpnja 2021. godine do 2. rujna 2021. godine u ukupnom iznosu od 2.600,94 kn, zbog nemogućnosti obavljanja ugovorene djelatnosti, budući su se u tom dijelu prostora izvodili radovi na sanaciji međukatne konstrukcije i zidova obzirom da je poslovni prostor oštećen uslijed prethodno opisanog požara. Napominjemo kako je omaškom došlo do pogrešnog zbroja ukupnog iznosa umanjenja koje iznosi 2.600,94 kn umjesto 3.580,68 kn kao je navedeno u citiranom Zaključku, no zakupniku su ispostavljena umanjenja na točan iznos.

Sukladno službenoj bilješci djelatnika Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene, šteta je preko upravitelja zgrade (ST. S. CENTAROPREMA d.o.o.) prijavljena na osiguranje. Sukladno informaciji dobivenoj od upravitelja zgrade radovi na sanaciji predmetnog poslovnog prostora započeli su dana 19. svibnja 2021. godine, a stopirani su od zakupnika dana 24. svibnja 2021. godine i to prema navodu upravitelja zgrade, odnosno izvođača radova (Vidović d.o.o.) na zamolbu zakupnika da se radovi nastave nakon završetka nastave. Radovi su nastavljeni od 1. srpnja 2021. godine do 6. srpnja 2021. godine te su obustavljeni radi sušenja drvene građe i godišnjeg odmora do 8. kolovoza 2021. godine te od 9. kolovoza 2021. godine do 1. rujna 2021. godine kada su završeni u cijelosti. Primopredaja radova između upravitelja zgrade, ovlaštenog predstavnika stanara zgrade (Tatjana Marinkov) izvršen je dana 2. rujna 2021. godine. Prema navodu upravitelja zgrade, zakupnik predmetnog poslovnog prostora, zbog spriječenosti, nije mogao prisustvovati primopredaji radova. Iz svega naprijed navedenog, proizlazi da je zakupnik, na vlastitu inicijativu, zatražio obustavu radova u razdoblju od 24. svibnja 2021. godine do 1. srpnja 2021. godine, zbog čega za to razdoblje zakupniku nije odobreno umanjenje zakupnine.

Dana 20. listopada 2021. godine, zaprimljena je žalba zakupnika na Zaključak Gradonačelnika od dana 20. rujna 2021. godine, koja sadrži zahtjev za umanjenje računa zakupnine te naknada i troškova iz članka 9. Ugovora o zakupu za razdoblje od 17. listopada 2020. godine do 2. rujna 2021. godine za cijelu površinu poslovnog prostora te naknadu

štete sukladno članku 530. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18).

S obzirom da je zakupniku prethodno navedenim Zaključcima Gradonačelnika odobreno umanjenje zakupnine u iznosima i za površine koji su odgovarali stanju radova sanacije na terenu i to sukladno službenoj bilješci djelatnika Direkcije za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene koja je izrađena na temelju informacija dobivenih od upravitelja zgrade i izvođača radova, a sukladno članku 343. Zakona o obveznim odnosima, Grad Rijeka je kao zakupodavac oslobođen odgovornosti za naknadu štete, stručne službe su mišljenja da nije opravdano udovoljiti zahtjevu zakupnika iz žalbe te istu treba odbiti.

Slijedom navedenog, Gradonačelnik donosi slijedeći:

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):

1. Odbija se žalba i zahtjev zakupnika MATHRIX, obrt za poduke iz matematike, vl. Agata Starčević iz Rijeke, Veslarska 8, OIB 67668990796, za umanjenje računa zakupnine te naknada i troškova iz članka 9. Ugovora o zakupu broj 9415, sklopljenog dana 8. studenog 2018. godine, za razdoblje od 17. listopada 2020. godine do 2. rujna 2021. godine za cijelu površinu poslovnog prostora te naknadu štete sukladno članku 530. Zakona o obveznim odnosima.