



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO - GORANSKA ŽUPANIJA
 GRAD RIJEKA
Gradonačelnik

KLASA: 024-03/24-03/10
URBROJ: 2170-1-02-00-24-2
Rijeka, 5. ožujka 2024.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/p predsjednice, gospođe Ane Trošelj

Predmet: ROBERT SALEČIĆ - pitanje člana Gradskog vijeća Grada Rijeke
- dostava odgovora

Poštovana gospođo Trošelj,

član Gradskog vijeća **ROBERT SALEČIĆ** je, na 25. sjednici Gradskog vijeća Grada Rijeke, 22. veljače 2024. godine, *pitao da li Gradonačelnik i gradska vlast vide da Korzo „žila kucavica grada“, umire. Rekao je da ima sve manje trgovina i lokala te da se na Korzu više ne može kupiti ni televizor, ni frižider, kao niti vida za zavidati nešto u zid. Naveo je da se u Adamićevoj ulici odvijaju radovi te da trgovine i lokali doživljavaju dodatni pad prometa, a neki mu govore i 80%. Zanima ga da li Grad planira neke olakšice za sve lokale koji su dotaknuti radovima u Adamićevoj ulici, u vidu smanjenja spomeničke rente, najma ili kumunalne naknade? Naveo je da su se lokalni Pommery oprastali najmovi zbog radova na ventilaciji te da se u ulici Matije Gupca također smanjivala komunalna naknada i spomenička renta radi radova. Zanima ga da li Grad planira, kratkoročno, radi radova u Adamićevoj, poduzetnicima smanjivati neke naknade, a dugoročno planira li smanjivanje najmova i ostalih troškova, jer kako je naveo, misli da se u grad nema više potrebe dolaziti. Plaća se skupi parking te nema razloga za dolazak u grad. Nadalje je istaknuo da u Robnoj kući Ri imamo situaciju da je puno prostora u podnajmu te da podnajmoprimci neće osjetiti smanjivanje najma te smatra da bi njima više značilo smanjivanje komunalne naknade i spomeničke rente o čemu odlučuje Grad.*

Grad Rijeka u ulici Korzo ima 50 poslovnih prostora koji se nalaze u prizemlju zgrada i to su uglavnom prostori koji se koriste za djelatnosti trgovine i ugostiteljstva. U zakupu je na dan 29. veljače ove godine 49 poslovnih prostora, a slobodan je jedan poslovni prostor.

Slobodni poslovni prostor nalazi se na adresi Korzo 18/B. Prostor je u suvlasništvu Grada Rijeke u površini od 63 m² i Republike Hrvatske u površini od 21 m². Taj prostor Grad Rijeka je, nakon dobivene suglasnosti Trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. koje upravlja državnom imovinom, objavljivalo u javnim natječajima za davanje u zakup poslovnih prostora u rujnu i listopadu 2023. godine te u siječnju 2024. godine, ali nije izlicitiran. Taj će se poslovni prostor objavljivati i u narednim javnim natječajima. Važno je naglasiti da se suvlasnički dio Grada oglašava sa početnom cijenom od 24,00 eura/m², dok se suvlasnički dio Republike Hrvatske oglašava s početnom cijenom od 28,00 eura/m². Dakle, iz podatka da je na Korzu 50 prizemnih poslovnih prostora, od kojih je 49 u zakupu, vidljivo je da ne stoji tvrdnja da "Korzo umire".

Djelatnosti koje su zastupljene na Korzu su djelatnosti za koje je tržište pokazalo interes, prvenstveno putem dostave pisma namjere. Naime, zainteresirani gospodarski subjekti stručnoj službi Grada dostavljaju pismo namjere, odnosno neobvezujući dopis kojim navode koje djelatnosti bi željeli obavljati u poslovnim prostorima Grada. Tada se zaprimljena pisma namjere dostavljaju Povjerenstvu za utvrđivanje djelatnosti. Povjerenstvo potom obrađuje zaprimljeno

pismo namjere i za svaki poslovni prostor meni kao gradonačelniku predlaže najmanje dvije djelatnosti, uzimajući u obzir uvjete propisane Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru. Djelatnosti se predlažu vodeći računa o:

- vlasništvu, odnosno osnovi raspolaganja prostorom,
- namjeni poslovnog prostora koja je utvrđena prostorno-planskom dokumentacijom,
- namjeni poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama,
- namjeni poslovnog prostora te okolnostima koje mogu utjecati na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru koji se nalazi u građevini koja je zaštićeno kulturno dobro,
- posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određene djelatnosti,
- posebnim uvjetima, suglasnostima, ovlaštenjima, potvrdama i slično, a koje budući zakupnik mora ispunjavati, odnosno pribaviti za obavljanje određene djelatnosti,
- usklađenosti s razvojnim planovima Grada,
- iskazanom interesu gospodarskih subjekata kao potencijalnih zakupnika, neovisno o tome obavljaju li profitnu, neprofitnu i/ili javnu djelatnost,
- djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini poslovnog prostora,
- potrebama građana za određenim djelatnostima u pojedinom dijelu grada,
- općem stanju poslovnog prostora te radovima koje je nužno izvesti, prema propisima i drugim općim aktima kojima se uređuju obveze vlasnika kao zakupodavca,
- procjenu eventualnih ulaganja budućih zakupnika u poslovni prostor,
- drugim činjenicama i okolnostima bitnim za utvrđivanje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Iz svega prethodno navedenog jasno je da se, temeljem važećih propisa, postupa na način da se "osluškuje bilo" tržišta. Tržište potom iskaže potrebu na koju Grad, u okviru zakonskih mogućnosti, odgovara, a rezultat je sklapanje ugovora o zakupu koji za posljedicu imaju prihod Proračunu Grada, otvaranje novih radnih mjesta od strane zakupnika te poticajnu gospodarsku klimu u kojoj gospodarstvenici imaju interes uzeti u zakup poslovni prostor Grada.

Za istaknuti je i da zakupnici samostalno izvode radove uređenja poslovnih prostora koje samostalno i financiraju u sljedećim poslovnim prostorima:

1. poslovni prostor na adresi Ante Starčevića 5/A, u prizemlju zgrade, korisne površine 188 m², koji koristi zakupnik trgovačko društvo MANGA GRIP d.o.o. iz Zagreba, temeljem Ugovora o zakupu od 14. studenoga 2023. godine, na određeno vrijeme od 10 godina, odnosno od 5. prosinca 2023. godine do 5. prosinca 2033. godine, za obavljanje djelatnosti Ostala trgovina na malo u nespecializiranim prodavaonicama, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 24,00 €/ m² s pripadajućim PDV-om. Zakupnik je ovaj poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju 6. studenoga 2023. godine te mu je isti predan u posjed 5. prosinca 2023. godine. Zakupnik je, sukladno Ugovora o zakupu, bio dužan započeti obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru najkasnije u roku od 60 dana od dana izvršene primopredaje poslovnog prostora, no 18. siječnja 2024. godine predao je zahtjev za produljenje roka početka obavljanja djelatnosti najkasnije do ožujka 2024. godine, zbog previđenog dužeg trajanja radova uređenja poslovnog prostora i ishođenja potrebnih dozvola za početak istih.

2. poslovni prostor na adresi Trg Republike Hrvatske 2/A, u prizemlju zgrade, korisne površine 63 m² koji koristi zakupnik, trgovačko društvo RIJEKATEKSTIL d.o.o. iz Rijeke, temeljem Ugovora o zakupu od 26. srpnja 2021. godine, na određeno vrijeme od 5 godina, odnosno od 18. srpnja 2021. godine do 18. srpnja 2026. godine, za obavljanje Djelatnosti pripreme i usluživanja pića – vrste: caffe bar/noćni bar, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 96,33 €/ m² s pripadajućim PDV-om. U tom poslovnom prostoru izvodili su se radovi na demontaži ventilacije i klimatizacije, a sve kako bi se izveli radovi sanacije oborinske odvodnje i sanacije zajedničkog kortila zgrade u razdoblju od 1. listopada do 8. prosinca 2023. godine. Zakupnik je 3. listopada 2023. godine obavijestio Grad Rijeku da se u poslovnom prostoru planiraju radovi preuređenja, zbog čega će

početka pražnjenja poslovnog prostora radi pripreme za te radove 24. siječnja 2024. godine. Taj poslovni prostor će zbog toga privremeno zatvoren za vrijeme izvođenja radova.

7. poslovni prostor na adresi Korzo 9 i 11, u prizemlju, na međukatu i na prvom katu zgrade, korisne površine 1.202 m², koji koristi zakupnik trgovačko društvo V.B.Z. d.o.o. iz Zagreba, temeljem Ugovora o zakupu od 27. prosinca 2023. godine, na određeno vrijeme od 10 godina, odnosno od 11. siječnja 2024. godine do 11. siječnja 2034. godine, za obavljanje djelatnosti Trgovine na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama i Trgovina na malo glazbenim i videozapisima u specijaliziranim prodavaonicama te Ostala trgovina na malo novom robom u specijaliziranim prodavaonicama – aktivnost: trgovina na malo suvenirima, rukotvorinama i religijskim proizvodima, uz ugovorenu mjesečnu zakupninu od 2,56 €/ m² s pripadajućim PDV-om. Zakupnik je ovaj poslovni prostor izlicitirao na javnom natječaju 15. prosinca 2023. godine te mu je predan u posjed 11. siječnja 2024. godine. Zakupnik je, sukladno Ugovoru o zakupu, obavezan ugovorenu djelatnost započeti obavljati najkasnije do 1. travnja 2024. godine. Zakupnik je prilikom potpisivanja ugovora najavio potrebu izvođenja radova uređenja poslovnog prostora, no do danas nije zaprimljen službeni zahtjev zakupnika.

Stoga je i to još jedan dokaz "života" Korza, s obzirom da zakupnici ove poslovne prostore uređuju s ciljem oplemenjivanja prostora, a time i ugostiteljske i trgovačke ponude na Korzu.

Što se pak tiče radova u Adamićevoj ulici i umanjivanja spomeničke rente, najma ili komunalne naknade, za istaknuti je kako je Komunalno društvo Vodovod i kanalizacija d.o.o. nadležne gradske službe obavijestilo o koridorima izvođenja radova, kao i očekivanim rokovima izvođenja radova. Temeljem tih podataka, bit će donesen Zaključak o umanjenju zakupnine za 50% za zakupnike koji obavljaju komercijalnu djelatnost, a nalaze se na koridoru izvođenja radova.

Komunalna naknada i spomenička renta po svojim obilježjima kvalificiraju se kao oblici javnih davanja definiranih Općim poreznim zakonom. Iako komunalna naknada i spomenička renta nisu eksplicitno navedene kao oblik javnog davanja, ne može im se odreći taj značaj, a time i primjena Općeg poreznog zakona. Naime, tim Zakonom uređeno je da se drugim javnim davanjima smatraju sva davanja čije je utvrđivanje, naplata i nadzor prema posebnim propisima u nadležnosti poreznog tijela, kao i to da je porezno tijelo, pored ostalih, i tijelo jedinice lokalne samouprave u čijem su djelokrugu poslovi utvrđivanja, nadzora i naplate poreza.

Zakonom o komunalnom gospodarstvu i Odlukom o komunalnoj naknadi propisana je obveza plaćanja komunalne naknade. Vezano za umanjenje visine komunalne naknade, Zakonom o komunalnom gospodarstvu i Odlukom o komunalnoj naknadi propisano je da se za poslovni prostor i građevinsko zemljište koje služi obavljanju poslovne djelatnosti, u slučaju kada se poslovna djelatnost ne obavlja više od šest mjeseci u kalendarskoj godini, koeficijent namjene umanjuje za 50%, ali ne može biti manji od koeficijenta namjene za stambeni prostor, odnosno za neizgrađeno građevinsko zemljište. Istom tom Odlukom propisano je da obveznik komunalne naknade može podnijeti zahtjev za izmjenу rješenja o komunalnoj naknadi, uz koji je dužan dostaviti odgovarajuću dokumentaciju kojom dokazuje da poslovnu djelatnost nije obavljao više od šest mjeseci u kalendarskoj godini.

Nadalje, plaćanje spomeničke rente propisano je Zakonom o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara i Odlukom o visini spomeničke rente. Navedenim propisima određeno je da su obveznici plaćanja spomeničke rente fizičke i pravne osobe koje su obveznici poreza na dohodak ili poreza na dobit, a koje obavljaju gospodarsku djelatnost u nepokretnom kulturnom dobru ili na području kulturno - povijesne cjeline. Slijedom navedenoga, ukoliko se gospodarska djelatnost obavlja, ne postoji mogućnost oslobađanja plaćanja navedene naknade.

Što se pak tiče komunalne naknade, za istaknuti je kako je stajalište i Upravnih sudova u Republici Hrvatskoj i nadležnog drugostupanjskog tijela da, ukoliko ne postoji stvarna mogućnost korištenja određenog prostora, tada je očito da vlasnik ili korisnik takvog prostora nije u mogućnosti biti korisnikom komunalnih djelatnosti koje se financiraju iz komunalne naknade, a

time niti obveznik plaćanja komunalne naknade, a posljedično i spomeničke rente. Dakle, osnovni preduvjet da bi se obveza plaćanja komunalne naknade, a podredno i spomeničke rente, uopće mogla odrediti je da je moguće stvarno korištenje prostora za koji se ista utvrđuje, odnosno da je u istom poslovnom prostoru obavljana gospodarska djelatnost.

S obzirom na sve prethodno navedeno i da u konkretnom primjeru u ovom upitu materijalnim propisima kojima je uređena obveza komunalne naknade i spomeničke rente nije propisana mogućnost umanjenja godišnjih iznosa utvrđenih pravomoćnim rješenjima o obvezi plaćanja komunalne naknade i spomeničke rente, te da važećom Odlukom o komunalnoj naknadi i Odlukom o visini spomeničke rente za takav slučaj nije propisana mogućnost oslobađanja od plaćanja komunalne naknade i spomeničke rente, Grad Rijeka ne može umanjiti visinu plaćanja navedenih naknada.

Važno je naglasiti i da Upravni odjel za komunalni sustav i promet nije zaprimio niti jedan zahtjev za umanjenje komunalne naknade i spomeničke rente od strane fizičkih i pravnih osoba koje obavljaju gospodarsku djelatnost u poslovnim prostorima u Adamićevoj ulici u Rijeci.

S poštovanjem,

GRADONAČELNIK

Marko Filipović

