



a)
O b r a z l o ž e n j e
**Prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup
poslovnog prostora**

Člankom 16. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 03/01- pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 7/04 i 02/05), utvrđeni su uvjeti za davanje cijelog ili dijela poslovnog prostora u podzakup. Obzirom da se pojedini zakupnici tijekom trajanja zakupnog odnosa u više navrata obraćaju zahtjevima za odobrenje podzakupa prostora za korist raznih podzakupnika, budući da odobrenje podzakupa prostora citiranom odredbom nije limitirano, proizlazi da zakupnicima poslovni prostor nije potreban za obavljanje ugovorene djelatnosti. Kako bi se spriječilo navedeno postupanje, predlaže se izmjena spomenute odredbe na način da Poglavarstvo može zakupniku odobriti davanje poslovnog prostora u podzakup, ali samo jednokratno.

Člankom 23. Odluke, u slučaju otkaza ugovora o zakupu, omogućeno je sklapanje nagodbe temeljem zaključka Poglavarstva, uz uvjet da je zakupnik otklonio razlog otkaza Ugovora, te da prihvati plaćati povećanje visine zakupnine za 30% od početne zakupnine određene za poslovni prostor za koji se sklapa nagodba (članka 23. stavak 2. Odluke). Nakon što Poglavarstvo donese takav zaključak sa zakupnikom se sklapa Dodatak ugovora o zakupu, kojim se mijenja iznos ugovorene zakupnine sukladno naprijed navedenom.

Grad Rijeka je osnivač određenih ustanova i suosnivač određenih trgovačkih društava, koji imaju u zakupu poslovne prostore u vlasništvu Grada Rijeke. U slučajevima kada se na naprijed opisani način povećava ugovorena zakupnina, navedeni zakupnici upućuju zahtjeve Gradu Rijeci za povećanje iznosa koji se osigurava iz Proračuna za obavljanje njihove djelatnosti. Kako su sredstva Proračuna ograničena nastaje problem nemogućnosti udovoljavanja zahtjevima za povećanjem financijskih sredstava, a s druge strane ne postoji mogućnost nastavka zakupnog odnosa, zbog postojanja otkaza ugovora o zakupu. Stoga se predlaže dopuna stavka 3. članka 23. Odluke, novim podstavkom kojim se iznimno omogućuje sklapanje nagodbe bez povećanja zakupnine (članak 23. stavak 2. Odluke), pored utvrđenog slučaja kada zakupnik kao korisnik više poslovnih prostora vrati u posjed zakupodavcu neki od prostora za koji je sklopljen ugovor o zakupu ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz, i u slučaju kada je zakupnik ustanova čiji je 100% osnivač Grad Rijeka ili trgovačko društvo u kojem je Grad Rijeka osnivač s najmanje 10 % temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno s najmanje 10% uloga u dioničkom društvu.

Odlukom o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 02/05) izmijenjen je članak 25. Odluke na način da je osnovna zakupnina za 2006. godinu, za grupu 1. djelatnosti (financijsko posredovanje i osiguranje, kockarnice i kladionice) i za grupu 2. djelatnosti (trgovina, hoteli i restorani i djelatnost putničkih agencija), povećana u odnosu na osnovnu zakupninu iz prethodne godine, a sve iz razloga jer je citiranim Izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, urednim zakupnicima omogućeno sklapanje novog ugovora za naredno desetogodišnje razdoblje bez provođenja javnog natječaja. Slijedom navedenog primjenom povećanja zakupnine od 30% utvrđenog člankom 23. stavkom 2. Odluke, kod sklapanja nagodbi radi povlačenja otkaza Ugovora o zakupu, ugovorena zakupnina za (1. grupu) djelatnosti povećava se od 41 % do 589 %, a za (2. grupu) djelatnosti od 49 % do 260 %.

U nastavku teksta slijedi pregled primjera u svezi naprijed navedenog.

Tablice

1. GRUPA DJELATNOSTI

(BANKE, MJENJAČNICE, KOCKARNICE)

Zona	Ugovorena zakupnina u €/m ²	Početna cijena u €/m ²	% povećanja početne u odnosu na ugovorenu	nova cijena uz 30% povećanja (primjena čl.23)	% povećanja nove cijene u odnosu na ugovorenu
1	2	3	4 (3/2)	5	6 (5/2)
L	10,86	20,66	90	26,86	147
IA	8,69	17,44	101	22,67	161
IB	7,82	14,69	88	19,10	144
II	11,43	12,39	8	16,11	41
III	-	-	-	-	-
IV	1,30	6,89	430	8,96	589

Napomena: u III zoni nije sklopljen niti jedan ugovor o zakupu za navedenu djelatnost

2. GRUPA DJELATNOSTI

(UGOSTITELJSTVO I TRGOVINA)

Zona	Ugovorena zakupnina u €/m ²	Početna cijena u €/m ²	% povećanja početne u odnosu na ugovorenu	nova cijena uz 30% povećanja (primjena čl.23)	% povećanja nove cijene u odnosu na ugovorenu
1	2	3	4 (3/2)	5	6 (5/2)
L	10,86	16,52	52	21,48	98
	9,56	16,52	73	21,48	125
IA	8,69	13,77	58	17,90	106
	8,95	13,77	54	17,90	100
IB	6,88	11,48	67	14,92	117
	7,82	11,48	47	14,92	91
II	2,98	8,26	177	10,74	260
	4,35	8,26	90	10,74	147
III	2,3	5,51	140	7,16	211
	3,26	5,51	69	7,16	120
IV	2,17	3,21	48	4,17	92
	2,8	3,21	15	4,17	49

Analizom navedenih primjera evidentno je da dolazimo do prevelikog povećanja zakupnine za 1. i 2. grupu djelatnosti primjenjujući članak 23. stavak 2. Odluke, što se može negativno odraziti na sklapanje nagodbi, a odbijanje sklapanja nagodbi prouzročit će povećanje sudskih postupaka i dugotrajno vođenje istih. Valja napomenuti da se prema dosadašnjem iskustvu, najveći broj sporova rješava nagodbama, upravo iz razloga što se sudski postupci vode čak i do 10 godina, što nije u interesu niti Grada niti zakupnika. Praksa je pokazala da je sklapanje nagodbi daleko učinkovitije od vođenja sudskih sporova (koeficijent naplate zakupnine za 2005. godinu iznosio je 90,3 %), pa iz tog razloga predlažemo dopunu članka 23., u tekstu navedenom u Prijedlogu izmjena i dopuna Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora. Naime, predlažemo da se iza članka 23. doda novi članak 23a., kojim će biti utvrđeno da se u slučaju kada se primjenom odredbe stavka 2. članka 23. Odluke, zakupniku koji je sklopio ugovor o zakupu prije stupanja na snagu citirane Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, ugovorena zakupnina povećava za 90% i više, kod sklapanja nagodbe ne primjeni povećanje od 30% od osnovne zakupnine, već da se može

odobriti sklapanje nagodbe pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u visini osnovne zakupnine poslovnog prostora koja je utvrđena prema odredbama članka 25. i 30. Odluke (koja je sukladno naprijed navedenom tabelarnom pregledu od 47% do 177% veća u odnosu na ugovorenu zakupninu, pa bi u tom slučaju povećanje zakupnine od 30% od osnovne primijenom postojećeg stavka 2. članka 23. Odluke, iznosilo 49% do 260%).

Odredbom članka 37. alinejom 2. Odluke, utvrđeno je da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu ako zakupnik u roku od 15 dana od priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine.

Predlažemo izmjenu na način da Grad Rijeka kao zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučaju da zakupnik u roku od 15 dana od primitka pisane opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove zakupljenog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju zakupnog odnosa, jer bi na taj način doskočili onim zakupnicima kojima se ne može otkazati ugovor jer formalno za to nema uvjeta, budući da selektivnim plaćanjem zakupnine izbjegavaju situacije propisane za otkaz ugovora o zakupu (neplaćanje zakupnine za tri uzastopna mjeseca ili za četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine). Naime, ima slučajeva da zakupnik ima evidentiran dug zakupnine za primjerice četiri i više mjeseci, kroz razdoblje od dvije do tri godine, time da se isto ne odnosi na tekuću godinu, a u tom slučaju nema pravne osnove za otkaz ugovora o zakupu.

Držimo da će se predloženom izmjenom izbjeći takva situacija, te će se postići efikasnija naplata zakupnine, jer je osnovano pretpostaviti da će zakupnici urednije plaćati zakupninu i troškove, kako bi otklonili mogućnost otkaza ugovora i svih negativnih posljedica koji iz otkaza za zakupnika proizlaze (vraćanje prostora u posjed Gradu ili vođenje sudskih postupaka i stvaranje nemalih dodatnih troškova i financijskih opterećenja).

Nadalje, u Popisu ulica po zonama u Lux zoni dodaju se ulice: Trg 128. brigade Hrvatske vojske i Trg 111. brigade Hrvatske vojske, temeljem Odluke o određivanju imena trgova na području grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 03/05). Također se u narečenom popisu ulica u IV. zoni dodaju ulice Bakarska, Braće Monjaca, Lošinjska i Ljubljanska cesta, obzirom da iste nisu bile obuhvaćene popisom a na istima se nalaze poslovni prostori u vlasništvu grada, a ulici Šetalište XIII divizije, mijenja tekst koji se odnosi na kućne brojeve zgrada u kojima se nalaze poslovni prostori u vlasništvu Grada.

Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora Poglavarstvo Grada Rijeke utvrdilo je na sjednici 6. srpnja 2006. godine te ga prosljeđuje Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje.

**Predsjednik Poglavarstva
mr.sc. Vojko Obersnel, v.r.**

Na temelju odredbe članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00 i 114/01), Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97 i 174/04) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 17/06 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj _____ 2006. godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora

Članak 1.

U članku 16. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 03/01 – pročišćeni tekst, 06/01, 10/02, 07/04 i 02/05) iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno."

Dosadašnji stavak 2. postaje stavak 3.

Članak 2.

U članku 23. stavak 3. mijenja se i glasi:

"Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, zakupodavac može odobriti sklapanje nagodbe i bez plaćanja povećanja visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor u slučajevima:

- kada je zakupnik ustanova čiji je jedini osnivač Grad Rijeka ili trgovačko društvo u kojem je Grad Rijeka osnivač s poslovnim udjelom od najmanje 10 % temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno s najmanje 10% uloga u dioničkom društvu,
- kada zakupnik kao korisnik više poslovnih prostora vrati u posjed zakupodavcu neki od prostora za koji je sklopljen ugovor o zakupu ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz."

Članak 3.

Iza članka 23. dodaje se novi članak 23 a., koji glasi:

"Članak 23a.

U slučaju kada se primjenom odredbe članka 23. stavka 2. ove Odluke zakupniku koji je ugovor o zakupu sklopio prije stupanja na snagu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 02/05) ugovorena zakupnina povećava za 90% i više, zakupodavac može odobriti sklapanje nagodbe pod uvjetom da zakupnik prihvati povećanje zakupnine u visini osnovne zakupnine predmetnog prostora utvrđene sukladno članku 25. i 30. ove Odluke."

Članak 4.

U članku 37. podstavak 2. mijenja se i glasi:

"- u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja zakupnog odnosa,".

Članak 5.

U Popisu ulica po zonama iz članka 28. stavka 2. Odluke, u LUX (L) ZONI iza riječi "TRG REPUBLIKE HRVATSKE" dodaju se riječi "TRG 128. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE" i riječi "TRG 111. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE".

U IV. ZONI iza riječi "BALDE FUĆKA" dodaje se riječ "BAKARSKA" te riječi "BRAĆE MONJACA", iza riječi "LIBURNIJSKA" dodaje se riječ "LOŠINJSKA", iza riječi "LUŽINE" dodaju se riječi "LJUBLJANSKA CESTA", a riječi "ŠETALIŠTE XIII DIVIZIJE od broja 21 neparni, do 26 parni" zamjenjuju se riječima "ŠETALIŠTE XIII DIVIZIJE od broja 21 neparni, od broja 26 parni".

Članak 6.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.