

Primljeno 27.05.2008.
Rije

KLUB VIJEĆNIKA HDZ-a – 8 vijećnika
KLUB VIJEĆNIKA PGS-HSLS-LJEVICA HRVATSKE – 4 vijećnika
VIJEĆNIK HSP-a – 1 vijećnik

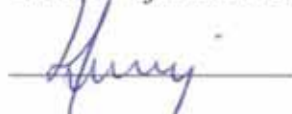
GRAD RIJEKA
GRADSKO VIJEĆE
n/p Predsjednice Gradskog vijeća
gospođa Dorotea Pešić Bukovac

**PREDMET: nova točka dnevnog reda za sjednicu Gradskog vijeća
koja će se održati dana 29.svibnja 2008. godine**

U prilogu dostavljamo materijal za sjednicu Gradskog vijeća koja će se održati dana 29.svibnja 2008. godine pod nazivom "Zaključak Poglavarstva Grada Rijeke o retroaktivnom obračunu zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Rijeke", pa molimo da se ista uvrsti u dnevni red sjednice.

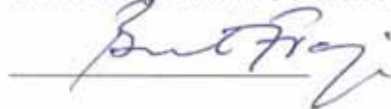
U ime Klubova predlagatelja materijal će izlagati vijećnik Gradskog vijeća gospodin Franjo Butorac.

Za Klub vijećnika HDZ-a



Predsjednik Kluba Darko Franić

Za Klub vijećnika PGS-HSLS-LJEVICA HRVATSKE



Predsjednik Kluba Franjo Butorac

KLUB VIJEĆNIKA HDZ-a – 8 vijećnika
KLUB VIJEĆNIKA PGS-HSLS-LJEVICA HRVATSKE – 4 vijećnika
VIJEĆNIK HSP-a – 1 vijećnik

GRAD RIJEKA
GRADSKO VIJEĆE

Materijal za sjednicu Gradskog vijeća koja će se održati 29.svibnja 2008.:

"ZAKLJUČAK POGLAVARSTVA GRADA RIJEKE O RETROAKTIVNOM
POVEĆANJU ZAKUPNINE ZA ZAKUPCE POSLOVNIH PROSTORA
U VLASNIŠTVU GRADA RIJEKE"

Za Klub vijećnika HDZ-a

Predsjednik Kluba Darko Franić



Za Klub vijećnika PGS-HSLS-Ljevica Hrvatske

Predsjednik Kluba Franjo Butorac



OBRAZLOŽENJE

Poglavarstvo Grada Rijeke donijelo je na sjednici održanoj 08. svibnja 2007. godine Zaključak o retroaktivnoj naplati zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Rijeke. Osnovni razlog za donošenje ovakve odluke bio je pogrešan obračun ili izračun površina poslovnih prostora, a površina istih po navodima iz navedenog Zaključka zbog pogrešne izmjere bila je u pravilu umanjena. Stoga su po navodima Gradskog Poglavarstva zakupnici plaćali manju zakupninu. Na osnovu ovih tvrdnji donosi se Zaključak, osnovom kojeg se ima naplatiti povećani iznos zakupnine na osnovu nove i pravilne izmjere retroaktivno, znači od trenutka zaključivanja ugovora o zakupu poslovnog prostora do dana utvrđivanja nove površine poslovnog prostora odnosno u prethodne tri godine, pozivajući se na odredbe Zakona o obveznim odnosima. U odluci se ne ograničava do kojeg vremena seže ovakva retroaktivnost, odnosno iz nje se može zaključiti da će postupku svojevrstne revizije biti podvrgnuti svi zakupci, bez obzira kada su zaključili ugovore, jer je netko od strane Grada pogriješio, pa će tu grešku sada plaćati zakupci ni krivi ni dužni.

Ovakav Zaključak je neustavan i nezakonit, te će njegova primjena dovesti do niza daljih štetnih posljedica za sve sudionike, i za Grad, ali i za zakupce.

Ova materija u cijelosti je regulirana prvenstveno Zakonom o zakupu poslovnog prostora (NN br. 91/96 i 124/97) i Odlukom o zakupu poslovnog prostora Gradskog vijeća Grada Rijeke iz 2002.g.

Člankom 6. Zakona o zakupu poslovnog prostora (dalje: ZZPP) određeno je da se isti primjenjuje na sve osobe javnog prava, znači i na jedinice lokalne samouprave. Samim zakonom određeno je da zakupodavatelj predaje određeni poslovni prostor, a zakupac se obvezuje platiti određenu zakupninu. Sve to određuje se ugovorom. Sukladno čl. 4 ZZPP-a potrebno je da ugovor bude formalan, konsekvencijalan, recipročan, naplativ, trajan, imenovan i stvarnopravan.

Plaćanje zakupnine je obvezujući sastojak ugovora pa stoga postoji obveza zakupodavatelja (Grada Rijeke) da istu utvrdi putem javnog nadmetanja. Prema stavu Vrhovnog suda RH zakupodavatelj (Grad Rijeka u ovom slučaju) ne može tražiti veću zakupninu od one utvrđene ugovorom, eventualno može tražiti raskid ugovora ako je nezadovoljan visinom zakupnine. Visina zakupnine može se mijenjati tijekom trajanja ugovornog odnosa jedino ako je ista ugovorena na osnovu promjenjivih ali odredivih elemenata (npr. može biti ugovoreno da će se ista povećavati za stopu inflacije). Znači konkretan slučaj nam daje za pravo da se visina zakupnine u nominalnom iznosu, a koja je vila vezana za izračun površine poslovnog prostora mogla mijenjati jedino i isključivo suglasnom izjavom volja obje ugovornih strana. Ako je Grad pogriješio u izračunu površina, tada mora trpjeti istek ugovora na svoju štetu ili sporazumom sa zakupcima mijenjati ugovorne odredbe što se tiče površine, a time i ugovorene zakupnine.

Člankom 89. st. 4. i 5. Ustava Republike Hrvatske određeno je da "Zakon i drugi propisi državnih tijela i tijela koji imaju javne ovlasti ne mogu imati povratno djelovanje".

Iz posebno opravdanih razloga samo pojedine odredbe zakona mogu imati povratno djelovanje".

Iz ovoga vrlo jasno možemo zaključiti da nikakva odluka Poglavarstva kao opći akt ne može imati povratno djelovanje, ako to nije određeno zakonom. Kako u ovom slučaju zakon nije dao mogućnost povratnog djelovanja, time je onemogućeno i povratno djelovanje za svakog pojedinog zakupca, u smislu jednostrane promjene iznosa zakupnine iz ugovora. Znači, kako to pravnici kažu, zabranjena je "reformatio in peius".

Znači zakupci bi jedino mogli svojom voljom pristati na noveliranje (izmjenu) ugovora o zakupu i na osnovu takvih sporazuma moglo bi doći do nove situacije, ali to treba učiniti pojedinačno sa svakim zakupcem i s njim dogovoriti eventualne izmjene ugovora o zakupu. Bez toga je ovakvo ponašanje Grada nije u skladu s člankom 89. st. 4. i 5. Ustava Republike Hrvatske i nezakonito.

Stoga Predlagatelji predlažu da Gradsko vijeće donese slijedeći


ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se da je Gradsko Poglavarstvo donijelo nezakonit Zaključak, protivan članku 89. st. 4. i 5. Ustava Republike Hrvatske te se traži od Poglavarstva Grada Rijeke da ukine Zaključak o retroaktivnom obračunu i naplati zakupnine koju je donijelo na sjednici održanoj 08.svibnja 2007., te da sve do sada po tom osnovu naplaćene razlike u najamninama vrati zakupcima koji su ih platili.
2. Traži se da Poglavarstvo Grada Rijeke utvrdi odgovornost službi za pogrešnu izmjeru površina poslovnih prostora koji su u vlasništvu Grada Rijeke, kao i da obavezno utvrdi odgovornost službi koje su predložile na usvajanje neustavnog i nezakonitog zaključka.
3. Traži se odgovornost gradonačelnika i članova Poglavarstva
4. Gradsko vijeće se obvezuje da će u što skorijem roku održati posebnu tematsku sjednicu Gradskoga vijeća na kojoj će se raspravljati o svim aspektima odnosa Grada Rijeke prema poduzetnicima, poduzetništvu, poduzetničkim zonama, stimulativnim mjerama za razvoj poduzetništva, strategiji Grada Rijeke na uspostavljanju što konkurentnijih i povoljnijih uvjeta za privlačenje poduzetničkih poduhvata.

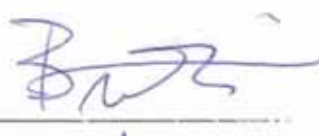
Gradski vijećnici


IME I
PREZIME: MILAN BOŠIĆ POTPIS: 


IME I
PREZIME: DARKO FRANIĆ POTPIS: 


IME I
PREZIME: dr. GORAN PAVELIĆ POTPIS: 


IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____

IME I
PREZIME: VESNA ŽUPERIN POTPIS: 

IME I
PREZIME: HRVOJE BORIĆ POTPIS: 

IME I
PREZIME: TOMISLAVA ŽERČIĆ POTPIS: 

IME I
PREZIME: Bojan Šober POTPIS: 

IME I
PREZIME: ALAN ŠUSTIĆ POTPIS: 

IME I
PREZIME: MARISA ŽIGOTA POTPIS: Mariša Žigota

IME I
PREZIME: IRENE GREGORVIĆ-FILIPČIĆ POTPIS: [Signature]

IME I
PREZIME: FRANJO BUDORAC POTPIS: [Signature]

IME I
PREZIME: ŽELJKO GLAVAN POTPIS: Željko Glavan

IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____

IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____

IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____

IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____

IME I
PREZIME: _____ POTPIS: _____