

Na temelju članka 3. i članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnoga prostora («NN» broj: 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09.), članka 35. stavka 2. i članka 391. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («NN», broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08. i 38/09.), te članka 32. stavka 1. alineje 32. Statuta Grada Staroga Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», broj 12/09 i 3/10) *Gradsko vijeće Grada Staroga Grada* na VI sjednici održanoj dana 16. travnja 2010. godine
d o n o s i

O D L U K U ***o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Staroga Grada***

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: poslovni prostor), kao i poslovnog prostora na kojem Grad Stari Grad ima pravo raspolaganja i korištenja.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, način i tijela ovlaštena za raspisivanje i provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka.

Poslovnim prostorom iz stavka 1. ovog članka neposredno gospodari i upravlja Gradonačelnik Grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora («NN» broj: 91/96., 124/97., 174/04. i 38/09. – u daljnjem tekstu: Zakon) i u smislu ove Odluke smatraju se: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje u pravilu čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom u vlasništvu Grada, Gradonačelnik:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup;
- donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja;
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup;
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora;
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora;
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
- obavlja i druge poslove gospodarenja i upravljanja poslovnim prostorom koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika, kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavlja Jedinствени upravni odjel Grada Staroga Grada (u daljnjem tekstu: Odjel).

II. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Gradsko vijeće Grada Staroga Grada može posebnom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Grada koje se nalaze u određenim ulicama, dijelovima ulica ili na određenim trgovima može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

III. RADNJE KOJE PRETHODE ZASNIVANJU ZAKUPA

Članak 6.

Prije donošenja odluke o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup određenog poslovnog prostora, Odjel utvrđuje stanje i opremljenost tog poslovnog prostora o čemu sastavlja zapisnik.

Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i električne instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Članak 7.

Pod ispunjavanjem minimalnih tehničkih uvjeta uređenja prostora u smislu članka 6. stavka 2. ove Odluke razumijevaju se minimalni tehnički uvjeti propisani odgovarajućim pravilnicima i drugim podzakonskim propisima koji se odnose na pojedine djelatnosti.

Članak 8.

Ako bi radi osposobljavanja prostora za obavljanje određene djelatnosti bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, dopušteno je, sukladno propisu kojim se uređuju međuvlasnički odnosi, izvršiti popravke i zamjenu elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi ako se isti odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i slične uređaje, pod uvjetom da su dotrajali odnosno nisu prikladni za uporabu.

Članak 9.

Radi utvrđivanja stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova iz članka 6. stavak 2. i članka 8. ove Odluke, Gradonačelnik imenuje Povjerenstvo.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od predsjednika i dva člana koji se biraju iz reda djelatnika Odjela.

Članak 10.

Iznimno od odredbe članka 8. ove Odluke, Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnim zaključkom utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova radi osposobljavanja prostora za obavljanje određene djelatnosti.

Također, ukoliko se radi o posebnom interesu Grada, Gradonačelnik može donijeti odluku o davanju u zakup poslovnog prostora koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, s time da je potrebne radove za stavljanje u funkciju tog poslovnog prostora za utvrđenu namjenu dužan izvesti zakupnik o svom trošku, a vrijednost izvršenih radova, temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, uračunat će se u cijenu zakupnine tijekom trajanja ugovora o zakupu.

U slučaju iz prethodnog stavka, trošak procjene sudskog vještaka snosi zakupnik.

Članak 11.

Radovi utvrđeni člankom 8. ove Odluke izvode se na teret proračunskih sredstava Grada, ako nisu obuhvaćeni rizicima utvrđenim ugovorom o osiguranju (npr. požar, lom i puknuće cijevi i sl.) kojeg s osiguravateljem sklapa upravitelj zgrade u kojoj se prostor nalazi.

U slučaju iz članka 10. stavka 2. ove Odluke radove izvodi zakupnik o svom trošku, a isti se uračunavaju u cijenu zakupnine tijekom trajanja ugovora o zakupu.

IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 12.

Poslovni prostor daje se u zakup temeljem prethodno provedenog javnog natječaja.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog Ugovora o zakupu sukladno dosadašnjem ugovoru o zakupu, odnosno sukladno odredbama odluke o zakupu poslovnog prostora koja je na snazi u trenutku isteka ugovora.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka zakupniku će se dostaviti pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 (trideset) dana, raspisat će se natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovog članka.

IV. a) Javni natječaj

Članak 13.

Javni natječaj iz članka 12. stavka 1. ove Odluke provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Gradsko vijeće na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Povjerenstvo se sastoji od tri člana i isto toliko broja zamjenika.

Predsjednik Povjerenstva iz stavka 2. ovog članka po položaju je pročelnik Odjela.

Članak 14.

Javni natječaj iz članka 12. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnim pločama i na web stranici Grada Staroga Grada.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora;
2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m²;
3. vrijeme (razdoblje) na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju (pisanih ponuda),
5. odredbu o obvezi uplate jamčevine, koju mora platiti svaki sudionik u javnom natječaju, u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat jamčevine u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu. Po zaključenju ugovora o zakupu, jamčevina izabranog ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu, dok se ostalim sudionicima natječaja jamčevina vraća;
6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;
7. vrijeme u kojem se može pregledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora;
8. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, dostaviti ovjerenu bianko zadužnicu i zadužnicu, kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu, a koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po isteku ugovora o zakupu ne podmiri dospjelu zakupninu i ostale obveze;
9. odredbu o obvezi dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji («NN», broj 174/04., 92/05., 02/07. i 107/07. – u daljnjem tekstu: Zakon o braniteljima) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo;
10. odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja (otvaranja ponuda) dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe potpisanu od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati otvaranju ponuda,
11. odredbu o obvezi ponuditelja davanja pisane izjave kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Staroga Grada, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;
12. odredbu o obvezi ponuditelja davanja pisane izjave kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje određene djelatnosti (što se utvrđuje zapisnikom o stanju i opremljenosti poslovnog

- prostora iz članka 6. stavka 1. ove Odluke ili nalazom sudskog vještaka), prihvaća prostor urediti o svom trošku i pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost izvršenih radova za stavljanje prostora u funkciju prema utvrđenoj namjeni, a vrijednost kojih će se uračunati u zakupninu najduže tijekom trajanja ugovora o zakupu;
13. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka odluke o odabiru odnosno odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ili do roka određenog u odluci, sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se odluka o davanju poslovnog prostora u zakup staviti izvan snage, a natječaj za predmetni prostor ponoviti;
 14. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila pa otkazala;
 15. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na članove obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, članove obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata, dragovoljca iz Domovinskog rata, ostale branitelje iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o braniteljima, te da pravo prvenstva mogu ostvariti samo jednokratno;
 16. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za garažu, na javnom natječaju prednost imaju osobe s invaliditetom;
 17. odredbu da na javnom natječaju za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor;
 18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 25. stavka 1. Ovršnog zakona, a na trošak zakupnika;
 19. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu Starome Gradu, kao ni zakupnik poslovnog prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;
 20. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju koje utvrđuje Gradonačelnik.

Članak 15.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se na temelju pisanih ponuda dostavljenih putem pošte preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici ili predanih neposredno u pisarnici Grada Staroga Grada.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja u dnevnom tisku. Kada je ponuda upućena poštom preporučeno, dan predaje ponude pošti smatra se danom predaje ponude Gradu.

Članak 16.

Pisana ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno naziv tvrtke s adresom sjedišta (za pravnu osobu), te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- visinu ponuđene zakupnine;
- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu;
- presliku osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba;
- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 30 (trideset) dana do dana podnošenja ponude, iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za obavljanje djelatnost za koju se javni natječaj provodi;
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starije od 30 (trideset) dana do dana podnošenja ponude, iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za obavljanje djelatnosti za koju se javni natječaj provodi, te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela, ako je natjecatelj druga ili politička stranka;
- potvrdu porezne uprave o podmirenim poreznim obvezama i doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje ne stariju od 30 (trideset) dana do dana podnošenja ponude,

- izjavu ovjerenu od javnog bilježnika da natjecatelju nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za jedno ili više kaznenih djela iz glave XXI i XXV Kaznenog zakona (za pravnu osobu izjavu daje odgovorna osoba za sebe i pravnu osobu), ne stariju od 30 dana do dana podnošenja ponude,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 14. stavka 2. točke 16. ove Odluke;
- pisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o zakupu poslovnog prostora, te izjavu da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;
- pisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju svih pojedinačnih uvjeta zakupa utvrđenih u javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora,
- pisanu izjavu ponuditelja da prihvaća, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje određene djelatnosti, prostor urediti o vlastitom trošku te da pristaje da sudski vještak utvrdi vrijednost ulaganja u prostor, koja će se uračunati u cijenu zakupnine najduže tijekom trajanja zakupa.

Ponuda iz stavka 1. ovog članka podnosi se do roka određenog javnim natječajem, u zatvorenoj omotnici poštom preporučeno ili neposrednom dostavom pisarnici, na adresu: «Grad Stari Grad, Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora», sa naznakom predmeta zakupa i napomenom «ne otvaraj».

Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Povjerenstvo zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća natjecateljima a preslike zadržava, dok se izvornici dokaza i isprava najpovoljnijeg natjecatelja trajno zadržavaju.

Članak 17.

Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je javni natječaj propisno objavljen, te upoznaje natjecatelje o eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru, te s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

Prije otvaranja ponuda predsjednik Povjerenstva ili osoba koja predsjedava sjednicom Povjerenstva (u daljnjem tekstu: predsjedatelj) zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo pri tome utvrdi da netko od nazočnih natjecatelja ili njihovih punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s javnog otvaranja ponuda. Povjerenstvo utvrđuje da li natjecatelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju, te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedatelj započinje s provođenjem javnog natječaja. Nakon unošenja podataka o natjecateljima u zapisnik, započinje otvaranje ponuda. Tim činom niti jedna osoba osim nazočnih na sjednici Povjerenstva, ne može više sudjelovati u otvaranju ponuda.

Članak 18.

Ukoliko na natječaju sudjeluje i uvjetima natječaja udovolji više osoba, koji temeljem članka 14. točke 15. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- HRVI iz Domovinskog rata,
- dragovoljci iz Domovinskog rata,
- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 1. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti iznositi ponude.

Članak 19.

Povjerenstvo konstatira ukupan broj zaprimljenih ponuda, te pristupa javnom otvaranju istih i to redosljedom prema danu i satu primitka.

Članak 20.

O provođenju postupka javnog otvaranja ponuda vodi se Zapisnik koji naročito sadrži:

- datum i vrijeme otvaranja ponuda;

- imena na sjednici nazočnih članova Povjerenstva;
- podatke o poslovnom prostoru;
- podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;;
- podatke o određenoj namjeni prostora;
- popis priloga ponudi;
- visinu ponuđene mjesečne zakupnine.

Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 1. ovog članka, svi nazočni natjecatelji i članovi Povjerenstva ga potpisuju.

Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se natjecateljima, na njihov zahtjev uručuje preslika zapisnika iz stavka 1. ovog članka.

Povjerenstvo potom, bez nazočnosti ponuditelja utvrđuje listu prihvatljivih ponuda odnosno listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te cjelokupnu dokumentaciju prosljeđuje na razmatranje Gradonačelniku.

IV. b) Odabir najpovoljnije ponude

Članak 21.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude, temeljem zapisnika Povjerenstva sa otvaranja ponuda, donosi Gradonačelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja, sadrži najviši ponuđeni iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja ponudili jednak iznos zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem (ždrijebom).

Članak 22.

Odluka Gradonačelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste pisanim putem poštom - preporučenom pošiljkom ili na drugi dokaziv način.

U Odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Ukoliko natjecatelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatra da natječaj nije pravilno proveden, ima pravo u roku od 8 (osam) dana od dana primitka odluke iz stavka 1. ovog članka podnijeti prigovor Gradonačelniku koji je dužan po istom postupiti i donijeti odluku u roku od 8 (osam) dana od dana primitka prigovora.

Odluka po prigovoru mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

Članak 23.

Osobe iz članka 58. Zakona o braniteljima koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 (osam) dana od dana primitka odluke o odabiru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, dan predaje pošti smatra se danom predaje Gradu.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 24.

Na osnovu odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 23. ove Odluke, Gradonačelnik donosi Odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora;
- ime i adresu prebivališta najpovoljnijeg natjecatelja (za fizičku osobu), te tvrtku i sjedište najpovoljnijeg natjecatelja (za pravnu osobu);
- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m²;
- iznos uplaćene jamčevine;
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja određene djelatnosti;
- datum i sat primopredaje poslovnog prostora.

Članak 25.

Jamčevina koju je uplatio ponuditelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuđačima se jamčevina vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude odnosno ponuditelja s kojim će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuditelj s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu odustane od zaključenja Ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od zaključenja ugovora raskine ugovor o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 26.

Natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup ponoviti će se u slučaju neodabira najpovoljnije ponude, i u slučaju iz članka 25. stavka 2. ove Odluke.

IV. c) Davanje poslovnog prostora u podzakup

Članak 27.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika slijedećim osobama:

1. supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu) ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa nastave obavljati ugovorenu djelatnost;
2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda);

Članak 28.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, i to u pisanom obliku, u slijedećim slučajevima:

- dio prostora u poslovnim prostorima u kojima se obavlja zdravstvena ili obrazovna djelatnost;
- dio prostora u poslovnim prostorima većim od 50 m² namijenjenim za uredsku djelatnost;
- supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu), djeci (usvojenicima ili pastorcima), te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt;
- bankama, za postavu bankomata, uz obvezu da za površinu poslovnog prostora koji se daje u podzakup zakupnik prihvati povećanje ugovorene zakupnine za najmanje 2 (dva) puta;
- u drugim slučajevima kada je to u interesu Grada.

Odobrenje iz članka 27. i 28. ove Odluke izdaje se u obliku pisane suglasnosti.

Članak 29.

Poslovni prostor koji je dan u zakup temeljem Zakona o braniteljima ne može se dati u podzakup.

Članak 30.

Uz uvjete iz članka 28. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i slijedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno – obveze prema zakonskim i podzakonskim propisima;
- podmiriti dužne zakupnine, kamate i ostale troškove redovne uporabe poslovnog prostora.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 31.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu)

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. ovog članka ništav je.

Ugovor o zakupu potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik pisanim putem ovlasti.

Članak 32.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme (razdoblje) u trajanju od najmanje 5 (pet) do najduže 10 (deset) godina.

U granicama trajanja razdoblja iz stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik u odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, određuje vrijeme trajanja zakupa

Iznimno, ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme kraće ili duže od vremena propisanog u stavku 1. ovog članka, ako je poslovni prostor predmet naknade prema posebnom zakonu.

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana;
2. podatke po poslovnom prostoru (površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja javnog natječaja);
3. naznaku određene djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost, naročito u slučaju kada se u zakup daje poslovni prostor koji nije uređen za obavljanje određene djelatnosti;
7. vrijeme (razdoblje) na koje je ugovor o zakupu zaključen;
8. iznos mjesečne zakupnine po m², način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihova korištenja;
9. odredbu o obvezi zakupnika plaćanja komunalne naknade i druge troškove vezane za redovnu uporabu poslovnog prostora,
10. odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja;
11. odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u videnom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku, i da pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost potrebnih radova za stavljanje prostora u funkciju a prema utvrđenoj namjeni;
12. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje drugim fizičkim i pravnim osobama, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom;
13. odredbu kojom zakupnik izričito pristaje na povećanje zakupnine koje može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Gradonačelnika, kao i da je zakupnik suglasan da će se za povećanje zakupnine sačiniti poseban dodatak (annex) ugovora o zakupu (osnovnog ugovora);
14. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca;
15. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu («NN», broj: 78/93, 29/94, 16/07 i 75/09);
17. odredbu da se po sklapanju ugovora o zakupu, sastavlja zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana;
18. mjesto i datum zaključenja ugovora te popis i pečat ugovornih strana.

Članak 34.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 (osam) dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je zakupnik odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se, sukladno pisanoj izjavi o prihvaćanju uvjeta natječaja, obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.

Članak 35.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora, ugovorne strane sastavljaju zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o poslovnom prostoru (lokacija, površina, namjena, stanje prostora iz zapisnika o utvrđivanju stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova ili iz nalaza sudskog vještaka, broj i stanje brojila vode i električne energije, broj ključeva poslovnog prostora i ostalo).

Članak 36.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka, ispuni slijedeće uvjete:

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova;
- u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora;
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 20 % u odnosu na ugovorenu zakupninu.

VI. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 37.

Visina zakupnine poslovnog prostora utvrđuje se u postupku provođenja natječaja s time da mjesečni iznos zakupnine po 1m² poslovnog prostora ne može biti manji od početnog mjesečnog iznosa utvrđenog stavkom 2. ovog članka.

Početni mjesečni iznos zakupnine po 1 m² korisne površine poslovnog prostora, određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti početni mjesečni iznos zakupnine se određuje po 1 m² korisne površine za svaku djelatnost posebno.

Visinu početnog mjesečnog iznosa zakupnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik posebnom odlukom.

Članak 38.

Korisna površina je površina poslovnog prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 39.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom ukupne korisne površine poslovnog prostora i jediničnog iznosa zakupnine utvrđene u postupku provođenja natječaja.

Članak 40.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 5-og u mjesecu za mjesec za koji se plaća.

Članak 41.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor na području Grada Staroga Grada utvrđuju se 2 (dvije) zone kako slijedi:

1. I zona (lokacije u naselju Stari Grad),
2. II zona (lokacije u naseljima: Vrbanj, Dol, Rudina i Selca kod Staroga Grada).

VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 42.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti isključivo u svrhu i način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno pismeno odobrio zakupodavac.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine i ostalih troškova ne prestaje.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 43.

Zakupodavac je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu.

Članak 44.

Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom govora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom, te da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku sukladno članku 10. stavku 2. i članku 33. stavku 11. ove Odluke.

Članak 45.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikovim poslovnim prostorom.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Članak 46.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi Gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada Staroga Grada u cijelosti.

Članak 47.

Zakupnik smije isključivo uz izričitu pisanu suglasnost zakupodavca, činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi u tom slučaju uređuju posebnim ugovorom.

Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost ili istu uskratiti.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen;
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Gradonačelnik otkaže Ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova;
- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u potrebne radove za stavljanje prostora u funkciju za utvrđenu namjenu ako je preuzeo poslovni prostor koji nije prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti, ili ako za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba za izvođenjem takvih radova, kroz umanjenje najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg potrebnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obveznu dostavu izvornih računa i dokaza (vjerodostojnih isprava) o plaćanju istih.

Vrijednost potrebnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je ugovor zaključen.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

Članak 48.

Iznimno, zakupniku s kojim je ugovorena najmanje dvostruko veća zakupnina od početne zakupnine određene u natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, može se odobriti naknada uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora za vrijeme trajanja ugovora o zakupu, no isključivo pod uvjetom da je dobio pisanu suglasnost Gradonačelnika za uređenje poslovnog prostora.

Naknada uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora odobrit će se na temelju ispostavljene vjerodostojne isprave ovjerene po sudskom vještaku o izvršenim radovima i to za slijedeće radove:

- izradu vodovodnog priključka (vodoinstalaterski radovi);
- izradu glavnog voda s razvodnom pločom (elektroinstalaterski radovi);
- zidarske radove;
- izgradnju sanitarnog čvora;
- stolarske i bravarske radove na fasadi prostora;
- izvedbu telefonske i plinske instalacije.

Odluku o povratu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora, odnosno o visini naknade donosi Gradonačelnik.

Odobrena sredstva iz prethodnog stavka vraćaju se zakupniku na način da se odobreni iznos prebija (kompenzira) s iznosom mjesečne zakupnine do isplate odobrenog iznosa, s time da se odobreni iznos mora platiti do isteka roka zakupa poslovnog prostora.

Članak 49.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez izričite pisane suglasnosti Gradonačelnika.

Podzakup poslovnog prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz ugovora o zakupu.

Podzakup prestaje prestankom zakupa.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 50.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način popisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 51.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;
2. u roku od 15 (petnaest) dana od primitka opomene zakupodavca, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine;
3. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora;
4. bez suglasnosti zakupodavca dâ dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i ovoj Odluci;
5. tijekom trajanja zakupa zakupodavac odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.

Članak 52.

Nakon prestanka ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 15 (petnaest) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, u stanju u kojem ga je primio, s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se poslovni prostor nalazi u vrijeme predaje.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 53.

Ugovori o zakupu sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

Članak 54.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Starog Grada («Službeni glasnik Grada Starog Grada», broj: 4/99, 3/00 i 7/07).

Članak 55.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenom glasniku Grada Starog Grada».



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA



GRAD STARI GRAD
Gradsko vijeće

KLASA: 372-02/10-01/6
URBROJ: 2128-03-10-2
Stari Grad, 16. travnja 2010. godine

PREDSJEDNIK
GRADSKOG VIJEĆA
Marijo Lušić Bulić, v.r.