

Općina Cres

25.

Na temelju članka 35. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama »Narodne novine« broj 52/71), članka 41. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92, 94/93 i 117/93) i članka 36, 67 i 103 Statuta Općine Cres (»Službene novine« broj 17/93), Vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 28. srpnja 1995. godine donosi

ODLUKU

o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se izmjene i dopune Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama (»Službene novine« broj 9/93, 6/94 i 26/94) - daljnjem tekstu Odluka.

Članak 2.

U članku 1. Odluke riječi »Općina Cres-Lošinj«, u članku 2 st. 3. riječi »Fond Općine Cres-Lošinj« zamjenjuju se riječima »Općina Cres«.

Članak 3.

Članak 3. Odluke mijenja se i glasi: »Poslovnim prostorom iz članka 2. ove Odluke upravlja i gospodari Poglavarstvo Općine Cres u okviru nadležnosti propisanih ovom Odlukom«.

Članak 4.

U članku 4. Odluke stavak 1. alineja 1. brišu se riječi »na prijedlog Fonda«, alineja 2. riječi »daje suglasnost Fondu na planu« zamjenjuju se riječima »donosi plan«, alineja 9. brišu se riječi »uz prethodnu stručno mišljenje Fonda«.

U članku 4. Odluke stavak 1. alineja 3. mijenja se i glasi: »Općinskom vijeću daje prijedlog vrste djelatnosti za svaki poslovni prostor, a konačnu odluku donosi Vijeće.«

Članak 5.

U članku 5. stavak 1. riječ »Fond« zamjenjuje se riječima »Poglavarstvo«, u stavku 1. alineja 1. riječi: »uz suglasnost Poglavarstva« zamjenjuju se riječima: »uz suglasnost Vijeća«, alineja 4. se briše.

Članak 6.

U članku 11. riječi »odsjek za gospodarstvo i inspeksijske poslove« zamjenjuju se riječima »Odsjek za stambeno-komunalni sustav Općine«. »

Članak 7.

U članku 19. stavak 2. alineja 2. riječi »HRD« zamjenjuju se riječima »kn«

Članak 8.

U članku 22. dodaje se novi stavak 3. koji glasi: »Komi-

siju iz stavka 2. bira Vijeće, a sastoji se od tri člana«. Sadašnji stavak 3. postaje stavak 4.

Članak 9.

U članku 25. i članku 28. stavak 1. točka 4. riječ »Fond« zamjenjuje se riječju »Poglavarstvo«.

Članak 10.

Članak 32. mijenja se i glasi: »Najnižu mjesečnu zakupninu utvrđuje Poglavarstvo, a obračun i naplata zakupnine vrši se prvog u mjesecu za tekući mjesec.«

Članak 11.

U članku 37. riječi »Fond uz suglasnost Poglavarstva« zamjenjuju se riječima »Poglavarstvo«.

Članak 12.

Članak 48. Odluke mijenja se i glasi: »Tumačenje određaba ove Odluke u slučaju potrebe daje Općinsko vijeće.«

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa:401-01/95-01/II

Ur. broj: 2213/02-01-01-95-3

Cres, 28. srpnja 1995.

OPĆINA CRES OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić, v.r.

26.

Na temelju članka 35. Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (»Narodne novine« broj 52/71), članka 41. stavak 2. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92, 94/93 i 117/93) i članka 36, 67. i 103. Statuta Općine Cres (»Službene novine« broj 17/93), Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 28. srpnja 1995. godine utvrdilo je pročišćeni tekst Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama.

Pročišćeni tekst obuhvaća: Odluku o poslovnim zgradama i prostorijama (»Službene novine Cres-Lošinj« broj 9/93), Odluku o izmjeni Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 6/94), Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama (»Službene novine« broj 26/94) i Odluku o izmjeni i dopuni Odluke o poslovnim zgradama i prostorijama od 18. srpnja 1995. godine, u kojima je utvrđeno kada iste stupaju na snagu

ODLUKA o poslovnim zgradama i prostorijama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti i način korištenja i davanja u zakup poslovnih prostora na kojima Općina Cres ima pravo davanja u zakup, visina i namjena zakupnine, prava i obveza ugovornih stranaka te prestanak zakupnog odnosa.

Članak 2.

Poslovnim prostorom smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih za obavljanje poslovne djelatnosti koje čine građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Sastavnim dijelom poslovnog prostora smatraju se terase u sklopu poslovnog prostora iz prethodnog stavka koje čine istu katastarsku česticu.

Garaže koje pripadaju stambeno-poslovnom Općini Cres, smatraju se poslovnim prostorima ukoliko prema posebnim propisima nije drukčije određeno.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 3.

Poslovnim prostorom iz članka 2. ove Odluke upravlja i gospodari Poglavarstvo Općine Cres u okviru nadležnosti propisanih ovom Odlukom.

Članak 4.

Poglavarstvo u provedbi pojedinih odredaba ove Odluke:

- utvrđuje visinu minimalne mjesečne zakupnine,
- donosi Plan održavanja izgradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnog prostora,
- Općinskom vijeću daje prijedlog vrste djelatnosti za svaki poslovni prostor, a konačnu odluku donosi Vijeće,
- utvrđuje rok na koji se poslovni prostor dodjeljuje,
- raspisuje natječaj,
- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- daje suglasnost na zamjenu zakupa poslovnog prostora,
- odobrava nastavak zakupa poslovnih prostora pri osnivanju i prestanku zajedničkih radnji i kod statusnih promjena,
- daje suglasnost na zahtjev za adaptaciju, preinake i unutrašnje uređenje poslovnog prostora,
- razmatra i predlaže nacрте akata koji se odnose na korištenje poslovnog prostora,
- objedinjava cjelokupnu aktivnost u svezi poslovnih prostora.

Članak 5.

Poglavarstvo u gospodarenju poslovnim prostorima:

- donosi Program održavanja izgradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora uz suglasnost Vijeća,
- odlučuje o raspoređivanju sredstava zakupnine,
- donosi Odluku o realizaciji Programa,
- utvrđuje normative za održavanje poslovnih prostora,

- odlučuje o zaduženjima na feret sredstava poslovnog prostora,
- naplaćuje zakupnine,
- provodi postupak raskida ugovora.

III. KOMISIJA ZA POSLOVNI PROSTOR

Članak 6.

Komisija za poslovni prostor Poglavarstva Općine Cres (u daljnjem tekstu: Komisija) sastoji se od predsjednika i dva člana koje bira Poglavarstvo.

Članak 7.

Komisija obavlja poslove provođenja natječaja.

Članak 8.

Natječaj se provodi na sjednici Komisije u vrijeme i na mjestu koje je objavljeno u natječaju.

Nepravodobne i nepotpune ponude Komisija će odbaciti zaključkom.

Članak 9.

Komisija vodi zapisnik koji potpisuje predsjednik Komisije.

U zapisniku iz stavka 1. utvrđuje se redoslijed najpovoljnijeg ponuđača koji se dostavlja Poglavarstvu u roku od 3 dana od dana provođenja natječaja.

Članak 10.

Poglavarstvo donosi rješenje o izboru najpovoljnijeg ponuđača u roku 8 dana od dana dostave zapisnika iz članka 9. stavak 2. ove Odluke.

Članak 11.

Administrativno-tehničke poslove u vezi s radom Komisije obavlja Odsjek za stambeno-komunalni sustav Općine.

IV. UREĐENOST POSLOVNIH PROSTORA

Članak 12.

Poslovni prostor daje se u zakup opremljen:

- uređenom vanjskom fasadom,
- uređenom vanjskom stolarijom,
- priključkom na glavni vod struje, vode i kanalizacije prema mjesnim prilikama
- unutrašnjim građevinskim i završnim radovima kojima se prostor osposobljava za obavljanje djelatnosti a prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji koju ishoduje Poglavarstvo Općine.

Poslovni prostor opremljen na način iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup kao uređeni poslovni prostor.

Članak 13.

Poslovni prostor koji u momentu provođenja natječaja nije uređen elementima iz članka 12. ove Odluke, uredit će Općina Cres u roku 6 mjeseci od dana dodjele poslovnog prostora.

Članak 14.

U iznimnim slučajevima, poslovni prostor može se dati u zakup neopremljen elementima iz članka 12. ove Odluke, u kojem slučaju sve troškove uređenja poslovnog prostora snosi zakupac. Navedeni prostor dodjeljuje se kao neuređeni poslovni prostor.

Uvjeta za dodjelu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka utvrđuje Poglavarstvo i sastavni su dio natječaja.

Zakupac je dužan izvesti radove iz članka 12. u roku 6 mjeseci do dana dodjele poslovnog prostora.

U slučaju kada se poslovni prostor dodijeli u skladu sa stavkom 1. ovog članka, zakupac ima pravo na povrat uložених sredstava po kriterijima koji će se utvrditi posebnom odlukom Poglavarstva.

Članak 15.

Poslovni prostor se može dati u zakup s karakteristikama uređenog poslovnog prostora iz članka 12. ove Odluke uz cjelokupnu opremljenost potrebnim popratnim aparatom odnosno opremom i namještajem, a za obavljanje odobrene djelatnosti. Navedeni poslovni prostor dodjeljuje se kao uređeni i opremljeni poslovni prostor.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovog članka daje se u zakup na godinu dana te se po isteku roka zakup ne produžuje prešutno.

Način uređenosti i uvjete dodjele poslovnog prostora utvrđuje Poglavarstvo Općine Cres.

Na navedeni poslovni prostor primjenjuju se odredbe članka 34. u smislu utvrđivanja visine zakupnine, dok se mjesečna visina najma opreme utvrđuje posebnim zaključkom Poglavarstva obzirom na uređenost i opremljenost prostora ukupne investicije.

Članak 16.

Prije početka radove iz članka 15. zakupac mora izraditi potrebnu tehničku dokumentaciju u skladu sa Zakonom o građenju i ostalim propisima.

Članak 17.

U slučaju iz članka 15. ove Odluke Općina Cres snosi sve troškove postupka ishoda rješenja da poslovni prostor udovoljava minimalno tehničkim uvjetima od nadležnog organa.

V. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 18.

Slobodni poslovni prostor daje se u zakup putem pismenog javnog natječaja.

Poslovni prostor može se dati u zakup i neposrednom pogodbom u slučajevima utvrđenim ovom Odlukom.

Članak 19.

Natječaj o davanju poslovnog prostora u zakup objavljuje se u dnevnom tisku i na oglasnoj ploči Općine.

Natječaj osobito sadrži:

- adresu, površinu i vrstu djelatnosti koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
- početni iznos mjesečne zakupnine po m² izražen u DEM protuvrijednost kn.

- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
 - rok za prikupljanje ponuda,
 - odredbu o plaćenim administrativnim troškovima,
 - vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
 - odredbu o opremljenosti poslovnog prostora (uređen — neuređen)
 - odredbu o roku opremanja poslovnog prostora elementima iz članka 12. ove Odluke,
 - odredbu o potrebnoj razini estetskog uređenja poslovnog prostora,
 - vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor,
 - odredbu o obveznoj uplati jamčevine u visini jednomjesečne početne zakupnine,
 - druge uvjete koji su bitni za provedbu natječaja,
 - odredbu o amortiziranju uložених sredstava iz članka 15. u vremenu trajanja zakupa.
- Uvjeti uređenja prostora sastavni su dio natječaja.

Članak 20.

Uz prijavu na natječaj pored elemenata iz članka 19. stavak 2. ove Odluke natjecatelji su dužni dostaviti kratak program razine i kvalitete usluge koja će se pružati i nivo estetskog uređenja poslovnog prostora.

Članak 21.

Poslovni prostor daje se onom natjecatelju koji daje najpovoljniju ponudu.

Prilikom odlučivanja koja je ponuda najpovoljnija, Poglavarstvo vodi računa o svim uvjetima iz natječaja, a naročito o ponuđenoj razini i kvaliteti usluge i nivou estetskog uređenja iz članka 20. ove Odluke.

Članak 22.

Protiv rješenja Poglavarstva svaki natjecatelj ima pravo žalbe.

Žalba se podnosi Komisiji za rješavanje u drugostepenom postupku Poglavarstva Općine Cres.

Komisiju iz stavka 2. ovog članka bira Vijeće, a sastoji se od tri člana.

Žalba zadržava izvršenje rješenja.

Članak 23.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda prihvaćena u natječaju, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima vraća se u roku 8 dana po isteku roka za žalbu ako žalba nije izjavljena, odnosno u roku 8 dana po donošenju drugostepenog rješenja.

Ako najpovoljniji ponuđač odustane, gubi pravo na povrat jamčevine a poslovni prostor će se ponuditi drugom najpovoljnijem natjecatelju.

Članak 24.

U slučaju da natječaj ne uspije, isti se ponavlja.

Natječaj se smatra neuspjelim ako Poglavarstvo ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Natječaj se smatra neuspjelim i ako ponudu dađe samo jedan natjecatelj ili ako natjecatelji ne ispunjavaju uvjete iz

natječaja.

U slučaju da ponovljeni natječaj ne uspije, poslovni prostor će se dijeliti neposrednom pogodbom.

Članak 25.

Na temelju rješenja Poglavarstva o izboru najpovoljnijeg natjecatelja, ugovor o zakupu zaključuje Poglavarstvo s natjecateljem u roku 8 dana po pravomoćnosti rješenja.

VI. NEPOSREDNA POGODBA I ZAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 26.

Poglavarstvo može poslovni prostor dodijeliti neposrednom pogodbom u sljedećim slučajevima:

1. kod statusne promjene sadašnjeg zakupca
2. bračnom drugu ili djeci u slučaju smrti, gubitka poslovne sposobnosti ili odlaska u mirovinu zakupca najduže do isteka vremena iz Ugovora dotadašnjeg zakupca,
3. prestankom zajedničke radnje ortakū koji ima interes da samostalno nastavi obavljanje djelatnosti najduže do isteka vremena iz ugovora dotadašnjih zakupaca.
4. radniku dotadašnjeg zakupca u slučaju smrti, gubitka poslovne sposobnosti ili odlaska u mirovinu zakupca, pod uvjetom da je bio u radnom odnosu kod zakupca najmanje dvije godine i da osobe iz točke 2. ovog članka nemaju interesa li ne ispunjavaju uvjete, ali najduže do isteka vremena iz ugovora dotadašnjih zakupaca,
5. organizacijama od posebnog društvenog interesa u skladu sa Zakonom, kulturno-športskim i prosvjetnim organizacijama i društvima za obavljanje njihove osnovne djelatnosti za koju su osnovani,
6. u slučaju potrebe preseljenja zakupca iz poslovnog prostora radi rušenja, proširenja, ili promjene namjene prema uvjetima uređenja prostora,
7. natjecatelju koji je jedini sudjelovao u dva uzastopna neuspjela natječaja za isti poslovni prostor.

Članak 27.

Poglavarstvo može odobriti zamjenu poslovnih prostora na zahtjev njihovih zakupaca uzimajući u obzir:

- da se namjena poslovnih prostora ne protivi utvrđenoj namjeni prema uvjetima uređenja prostora,
- razloge zamjene poslovnih prostora (veličina, položaj i dr.).

VII. SADRŽAJ UGOVORA O ZAKUPU

Članak 28.

Ugovor o zakupu sadržava sljedeće odredbe:

1. naznačenje ugovornih strana,
2. broj i datum rješenja Poglavarstva,
3. naznačenje poslovnog prostora, njegove površine i zgrade u kojoj se nalazi,
4. datum ispunjenja obveze Poglavarstva iz članka 12. ove Odluke,
5. rok početka obavljanja djelatnosti,
6. datum početka plaćanja zakupnine,
7. odredbu o vremenu na koje je ugovor o zakupu

zaključen,

8. naznačenje vrste djelatnosti koju će zakupac obavljati u tom prostoru s odlučujućim elementima prihvaćene ponude,

9. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

10. iznos zakupnine i naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, vrijeme plaćanja i odredbu po obvezi usklađivanja visine prema odlukama nadležnog organa,

11. odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora pod zakup,

12. odredbu o otkazu i otkaznom roku,

13. odredbu o roku u kojem se amortiziraju uložena sredstva iz članka 15,

14. mjesto i datum zaključivanja ugovora i potpis ugovore-nih strana.

Članak 29.

Ukoliko se radi o zajedničkoj radnji ugovor zaključuju svi ortaci kao zakupci.

Zakupac ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora o zakupu.

Viri VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 30.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se ugovorom o zakupu u skladu s kriterijima utvrđenim ovom Odlukom.

Zakupac ne može ugovoriti zakupninu u iznosu nižem od minimalne zakupnine.

Članak 31.

Veličina zakupnine utvrđuje se prema:

- veličini korisne površine poslovnog prostora izražene u kvadratnim metrima,
- zoni u kojoj se nalazi poslovni prostor,
- grupi djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru.

Članak 32.

Najnižu mjesečnu zakupninu utvrđuje Poglavarstvo, a obračun i naplata zakupnine vrši se prvog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 33.

Visina zakupnine utvrđena na javnom natječaju za pojedini poslovni prostor u skladu s ovom Odlukom predstavlja osnovicu za povećanje zakupnine.

Zakupnina iz stavka 1. povećat će se u istom omjeru po kojem se povećava i najniža zakupnina.

Članak 34.

Visina mjesečne zakupnine utvrđuje se zavisno o zoni u kojoj se prostor nalazi i namjeni poslovnog prostora po grupama djelatnosti.

Iznimno za poslovni prostor namijenjen kulturno-športskim i obrazovnim djelatnostima i djelatnostima od posebnog društvenog interesa u skladu sa Zakonom ugovara se najniža zakupnina.

U skladu sa stavkom 1. ovog članka, poslovni prostor razvrstava se u sljedeće poslovne zone:

Poslovne zone

I. Poslovna zona obuhvaća sljedeće ulice u Cresu: Jadranska obala, Trg sv. Frane, Cons, Riva creskih kapetana, Trg Frane Petrića, Palada i Lungomare sv. Mikule. U I poslovnu zonu ulaze i poslovne zgrade i prostorije koje imaju ulaz na navedenim adresama.

II. Poslovna zona obuhvaća sljedeće ulice u Cresu: Zazid, Peškera, Šetalište XX. aprila, Ribarska, Pod urom, Creskog statuta, Bejanska, Družba sv. Ćirila i Metoda te mjesta Valun, Martinšćica i Beli.

III. Poslovna zona obuhvaća sve ostale ulice u Cresu koje nisu obuhvaćene I. i II. zonom, te ostala mjesta na području Općine Cres.

Grupa djelatnosti:

Grupa A: sve ugostiteljske djelatnosti, turistička djelatnost (predstavništva, putničke i turističke agencije), slastičarska djelatnosti, filigrani, zlatari, izrada i prodaja suvenira, butici, trgovinska djelatnost, poslovna udruženja, osiguravajuća društva, pomorski i PTT saobraćaj, igre na sreću, banke.

Grupa B: industrijska i komunalna djelatnost, odvjetničke pisarnice, privatne ambulante, uredi za pružanje intelektualnih usluga, galerija, prodaja umjetničkih djela i proizvoda umjetničkih zanata (cvjećare, kemijske čistionice) sve zanatske djelatnosti osim iz grupe C te RTV i elektronski servisi.

Grupa C: postolari, dimnjačari, klesari, urari, graveri, popravaka čamaca, precizni mehaničari, parketari, tapetari, dekorateri, uredski prostori, galerije — atelieri (izrada i prodaja vlastitih umjetničkih djela) i sve ostale djelatnosti.

Grupa djelatnosti	I. zona	II. zona	III. zona koeficijent
IA ^A	H7X)	<MXJ	2 ⁰⁰
»B«	7,20	5,00	1,50
»C«	6,00	4,00	1,00

Članak 35.

Visina mjesečne zakupnine po metru korisne površine formira se umnoškom najniže zakupnine iz članka 32. s koeficijentom iz članka 34. ove Odluke.

Visina zakupnine utvrđena u stavku 1. ovog članka predstavlja minimalnu kod ugovaranja u neposrednoj pogodbi i objavi natječaja.

Za poslovni prostor koji nije opremljen elementima iz članka 12. ove Odluke a dodjeljuje se kao neuređen, mjesečna zakupnina utvrđena stavkom 1. ovog članka umanjuje se za 50% maksimalno do visine uložених sredstava.

Visina mjesečne zakupnine za korištenje garaže i otvorenih poslovnih prostora — terasa utvrđuje se u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 36.

Naknada za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih dijelova zgrade u kojoj se nalazi prostor ne obračunava se u zakupninu već se plaća posebnim računom.

Članak 37.

Sredstva zakupnine se koriste u skladu s financijskim planom koji donosi Poglavarstvo.

Članak 38.

Zakupnina se obračunava i naplaćuje mjesečno za tekući mjesec najkasnije do 10-og u mjesecu.

Zakupac je dužan plaćati zakupninu nakon ispunjenja uvjeta iz članka 12. i 14. stavak 2. ove Odluke.

Ako je primopredaja poslovnog prostora izvršena do 15-og u mjesecu, zakupnina se obračunava i plaća za cijeli tekući mjesec, u protivnom zakupnina se plaća od prvog dana sljedećeg mjeseca.

IX. ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 39.

Održavanje poslovnog prostora vrši zakupac o svom trošku.

Pod održavanjem poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka smatra se popravljivanje i zamjenjivanje pojedinih elemenata i uređaja u poslovnom prostoru.

Članak 40.

Zakupac može koristiti poslovnu prostoriju samo u svrhu i način određen ugovorom o zakupu.

Bez prostorije osim radova na tekućem održavanju.

Članak 41.

Zakupac snosi sve troškove oštećenja na zgradi i drugoj imovini u kojoj se nalazi poslovna prostorija do kojih dolazi obavljanjem djelatnosti zakupca.

Članak 42.

Zakupac ne može koristiti poslovni prostor ili njegov dio kao stambeni prostor a niti poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 43.

Nakon prestanka zakupa, zakupac je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u funkcionalnom stanju.

Ugrađenu opremu zakupac ne može otuđiti osim pokretne opreme.

Predaja poslovnog prostora vrši se zapisnički a potpisuje ga zakupac i ovlaštena osoba zakupodavca.

X. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 44.

Ugovor o zakupu može prestati:

- na osnovi otkaza,
- istekom ugovorenog roka,

— na osnovi odustanka.

Članak 45.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuju ugovorne strane po postupku utvrđenim Zakonom i ovom Odlukom.

Otkazni rok iznosi 3 mjeseca.

Članak 46.

Otkaz ugovora o zakupu poslovnog prostora pored zakonom predviđenih slučajeva može se dati i zbog sljedećih razloga.

1. ako zakupac koristi poslovnu prostoriju za svrhu protivno ugovoru ili tako da poslovnim prostorom, zajedničkim prostorijama i uređajima njegovom krivicom nanosi štetu.

2. ako zakupac koristi poslovnu prostoriju protivno uvjetima raspisanog natječaja odnosno protivno elementima ponude koji su bitni za njegov prihvatao kao najpovoljnijeg ponuđača.

3. ako zakupac zaostane s plaćanjem zakupnine ili naknade za korištenje zajedničkih uređaja ili zajedničkih usluga u zgradi, tri mjeseca od dana dospelosti.

4. ako zakupac u roku mjesec dana od dana opomene zakupodavca ne izvrši radove potrebne za održavanje poslovnog prostora koje padaju na teret zakupca.

5. ako zakupac bez opravdanog razloga u roku od mjesec dana od dana utvrđenog ugovorom ne započne s obavljanjem djelatnosti.

6. ako zakupac bez rješenja nadležnog organa za gospodarstvo prestane koristiti poslovnu prostoriju duže od mjesec dana.

7. ako se zgrada odnosno poslovni prostor mora rušiti zbog dotrajalosti ili urbanističkog rješenja zgrade.

8. ako se poslovni prostor mora preurediti za drugu svrhu odnosno namjenu određenu aktom Općinskog vijeća, a zakupac ne može obavljati tu djelatnost.

9. ako zakupac izgubi pravo na obavljanje djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa.

10. ako zakupac izda poslovni prostor ili njegov dio u podzakup.

11. ako zakupac uzastopno duže razdoblje krši javni red i mir.

12. ako zakupac ne prihvati uvjete iz članka 49. ove Odluke.

Članak 47.

U slučaju primjene članka 46. točke 7. i 8. Odluke, zakupcu pripada pravo na povrat uloženi sredstava umanjeno za dio koji je amortiziran.

Rok u kojem se amortizira vrijednost iz stavka 1. ovog članka predstavlja vrijeme trajanja zakupa.

XI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 48.

Tumačenje odredaba ove Odluke u slučaju potrebe daje Općinsko vijeće.

Članak 49.

Ugovori o zakupu sklopljeni do stupanja na snagu ove Odluke u pogledu visine zakupnine moraju se uskladiti s odredbama ove Odluke u roku 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 50.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnim zgradama i prostorijama (»Službene novine općine Cres-Lošinj« broj 7/90 i 1/91).

Klasa:372-01/95-010/II

Uf.br. 2213/02-01-01-95-4

Cres, 28. srpnja 1995.

OPĆINA CRES OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić, v.r.

27.

Na temelju članka 67. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92, 94/93 i 117/93), te članka 19. i 103. Statuta Općine Cres (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 17/93), Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 28. srpnja 1995. godine donosi

ODLUKU o uvjetima, načinu i postupku gospodarenja nekretninama i vlasništvu Općine Cres

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom odlukom utvrđuju se uvjeti, način i postupci gospodarenja nekretninama u Vlasništvu Općine Cres.

Članak 2.

Općinsko poglavarstvo Općine Cres upravlja nekretninama u vlasništvu Općine pažnjom dobrog gospodara, na načelima zakonitosti, svrsishodnosti i štedljivosti, u skladu s namjenom nekretnina i u interesu stvaranja uvjeta za gospodarski razvoj Općine, za osiguranje društvenih i drugih socijalnih interesa, te za probitak i socijalnu sigurnost stanovnika Općine.

Izjava volje Općine o upravljanju nekretninama predstavlja akt poslovanja.

Članak 3.

Pod nekretninom iz članka 1. ove Odluke podrazumijevaju se primjerice građevinsko zemljište, zgrade i stanovi.

II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK GOSPODARENJA

Članak 4.

Nositelj vlasničkih ovlasti na nekretninama u vlasništvu Općine Cres je Općinsko poglavarstvo Općine Cres.

Općina može nekretnine u svom vlasništvu posjedovati, koristiti i raspolagati njima na načine određene Zakonom, a posebno ih može samostalno koristiti, prodavati, davati u zakup, najam i koncesiju, zamjenjivati ih, zasnivati na njima stvarne služnosti i opterećivati ih, a može i stjecati nekretnine.

Članak 5.

Nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodavati ako je takva prodaja u skladu s interesima Općine navedenim u članku 2. ove Odluke, a primjerice:

1. radi provođenja određenog zemljišta i postojećih objekata namjeni utvrđenoj prostornim planovima (ukoliko Općina nije u mogućnosti samostalno iste privesti namjeni),
2. radi pribavljanja sredstava za izgradnju objekata komunalne infrastrukture, poslovnih objekata, objekata društvene djelatnosti i stambenih objekata,
3. radi razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
4. ako se radi o nekretninama čije je odražavanje nesvrhsihodno i neracionalno i koje su prepuštene propadanju, a čijom prodajom bi se poboljšao opći izgled i iskoristivost nekretnine,
5. u drugim slučajevima određenim zakonom ili odlukama Poglavarstva.

Odluku o prodaji nekretnina u vlasništvu Općine Cres donosi Općinsko vijeće.

Članak 6.

Nekretnine u vlasništvu Općine prodaju se ponajprije putem natječaja.

Nekretnine su mogu prodavati i neposrednom pogodbom i to u slučajevima navedenim u članku 11. ove Odluke.

Prodajnu cijenu utvrđuje u svakom pojedinačnom slučaju Općinsko poglavarstvo, a ona ne može biti niža od tržišne cijene (vrijednosti).

Tržišna vrijednost se utvrđuje prema cijeni koju određena nekretnina postiže ili može postići na tržištu u vrijeme prometa nekretnine, i to procjenom ovlaštenog sudskog vještaka, podacima nadležne porezne uprave. Općinske komisije za procjenu nekretnina i si.

Članak 7.

Natječaj za prodaju nekretnina raspisuje Općinsko poglavarstvo odlukom.

Odluka o raspisivanju natječaja sadrži:

1. Oznaku i površinu građevinske parcele odnosno nekretnine,
2. podatke o opremljenosti nekretnine,
3. podatke o lokacijskoj dozvoli ili namjeni prostora,
4. početnu cijenu po m²,
5. rok za zaključenje ugovora,
6. visinu i način polaganja jamčevine,
7. dokumentaciju koja se mora priložiti uz ponudu o natječaju,
8. rok podnošenja ponude,
9. podatak o obvezi i visini učešća investitora u financiranju izgradnje i rekonstrukcije komunalnih objekata i uređaja.

Odluka o raspisivanju natječaja objavljuje se na oglasnoj ploči Općine i u dnevnom tisku.

Ako je natječaj raspisan za nekretnine koje su namijenjene obavljanju privrednih ili društvenih djelatnosti, osim sadržaja navedenih u st. 2. toč.1-9 ovog članka, ponuda treba sadržavati i detaljan opis sadržaja koji bi se gradio.

Članak 8.

Natječaj se provodi na temelju pismenih ponuda dostavljenih poštom ili osobno, u zatvorenoj omotnici, s naznakom »ne otvaraj«.

Rok za podnošenje pismenih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 9.

Prilikom podnošenja ponude na natječaj, plaća se jamčevina.

Jamčevinu utvrđuje za svaki pojedini slučaj Poglavarstvo, a u pravilu iznosi 10 posto od utvrđene početne cijene iz čl. 6. stav 3.

Potvrda o uplaćenju jamčevine mora biti dostavljena uz ponudu.

Članak 10.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuđača na natječaju donosi Poglavarstvo, cijeneći sve elemente ponude.

Članak 11.

Neposrednom pogodbom nekretnine u vlasništvu Općine mogu se prodavati u sljedećim slučajevima:

- prilikom razvrgnuća suvlasničke zajednice isplatom,
- suvlasniku građevinske parcele,
- vlasnicima stanova u kućama koje su bile u vlasništvu Općine, kada se prodaje zemljište ispod i oko zgrade, a koje služi njezinoj redovnoj uporabi,
- vlasnicima zgrada, zemljište u vlasništvu Općine koje se nalazi neporedno uz njihovu nekretninu, a planovima izgradnje određeno je da to zemljište bude u funkciji zgrade,

Članak 12.

Općina može zamjenjivati nekretnine u svrhu razvrgnuća suvlasničke zajednice te stjecanja vlasništva na građevinskom zemljištu ili objektima za namjene iz čl. 5. toč. 1. i 2. ove Odluke.

Zamjena nekretnina obavlja se po njihovoj tržišnoj vrijednosti.

Članak 13.

Neizgrađeno građevinsko zemljište u vlasništvu Općine može se natječajem ili neposrednom pogodbom davati u zakup pravnim i fizičkim osobama u svrhu privremenog korištenja tog zemljišta, do provođenja namjeni određenoj prostornim planom ili lokacijskom dozvolom.

Rok izdavanja tog zemljišta u zakup ne može biti kraći od jedne godine niti duži od pet godina.

Odredbi o provođenju natječaja za prodaju nekretnina, kao i odredbe o prodaji nekretnine neposrednom pogodbom odgovarajuće se primjenjuju i na davanje neizgrađenog građevinskog zemljišta u zakup.

Članak 14.

Na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se ustanovljavati, ukidati ili predlagati stvarne služnosti u svrhu postavljanja i održavanja mreža kofnunalne infrastrukture, električne i telefonsko-telegrafске mreže.

Članak 15.

Za izvođenje radova na objektima u kojima je Općina suvlasnik ili etažni vlasnik, investitoru će se dati suglasnost radi poboljšanja uvjeta života i rada (dogradnja, nadogradnja, oprema, instalacije), i radi ulaganja u zajedničke dijelove objekte. Izjava o suglasnosti daje se u formi ugovora kojim se utvrđuju prava i obveze investitora i Općine.

Radovima iz st. 1. ovog članka ne smije se narušavati stabilnost ili izgled objekta, umanjivati vrijednost dijela objekta u općinskom vlasništvu, niti smanjiti standarde uvjeta života i rada u objektima.

Poglavarstvo Općine Cres izdaje investitoru prethodnu suglasnost za izvođenje radova, a na osnovi dobivenog idejnog rješenja ili programske skice.

Po dobivanju lokacijske dozvole Poglavarstvo daje suglasnost na izvedbenu tehničku dokumentaciju, temeljem koje investitor može zatražiti ishodenje građevinske dozvole.

Članak 16.

Na nekretninama u vlasništvu Općine mogu se ustanovljavati hipoteke za zaduženje Općine ili korisnika proračuna kojima se financira izgradnja, rekonstrukcija, rad i djelovanje korisnika proračuna.

Članak 17.

Ugovori o sklopljenim pravnim poslovima o prometu nekretninama Općine dostavit će se nadležnom javnom pravobraniteljstvu radi ocjene pravne valjanosti.

Članak 18.

Ova Odluka stupa na snagu na dan objave u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Klasa: 942-01/95-01/02
Ur. br. 2213/02-01-01-95-4
Cres, 28. srpnja 1995.

OPĆINA CRES - OPĆINSKO VIJEĆE

Predsjednik
Sergio Negovetić

28.

Temeljem članka 18. Zakona o političkim strankama (»Narodne novine« broj 76/93) i članka 104. Statuta Općine Cres (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 16/93) Općinsko vijeće Općine Cres, na sjednici održanoj dana 28. srpnja 1995. godine donosi

ODLUKU

**o financiranju političkih stranaka u 1995. godini
zastupljenih u Općinskom vijeću Općine Cres**

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način, uvjeti i postupak za financiranje političkih stranaka koje su zastupljene u Općinskom vijeću Općine Cres.

Članak 2.

Političkom strankom smatraju se organizacije shodno čl. 2. Zakon o političkim strankama pod uvjetom da su iste upisane u registru pri Ministarstvu uprave.

Članak 3.

Sredstva osigurana u Proračunu Općine Cres pod nazivom »sredstva za političke stranke« rasporedit će se političkim strankama na sljedeći način:

— 15 posto sredstava svim strankama iz članka 1. ove Odluke a to su: HDZ, IDS i HKDS-HKDU,

— 85 posto sredstava proporcionalno broju vijećnika političke stranke u Općinskom vijeću na dan konstituiranja.

Članak 4.

Sredstva predviđena ovom Odlukom doznači vat će se na žiro-račun političkih stranaka ovisno o dinamici priliva sredstava u Proračun.

Članak 5.

Ova Odluka objavit će se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske, a stupa na snagu danom donošenja.

Klasa: 401-01/95-01/11
Ur. broj: 2213/02-01-01-95-3
Cres, 28. srpnja 1995.

OPĆINSKO VIJEĆE
OPĆINE CRES

Predsjednik
Sergio Negovetić, v.r.