

GRADOVI



Grad Kastav

21.

Na temelju odredbi Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/00, 129/05 i 109/08) i članaka 33. i 39. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09.), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine donijelo je

ODLUKU

Članak 1.

Ireni Jurdana prestaje mandat članice Gradskog vijeća Grada Kastva temeljem pisane ostavke te će umjesto nje vijećničku dužnost obavljati Igor Lukež.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja a objavit će se u »Službenim novinama Primorske-goranske županije«.

*Klasa: 021-05/12-01/05
Ur. broj: 2170-05/01-1-12-3
Kastav, 24. svibnja 2012.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

22.

Na temelju članka 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07 i 125/08), članka 33. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09) i članka 34. Poslovnika Gradskog vijeća Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 39/09, 40/09), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj 24. svibnja 2012. godine donijelo je

ODLUKU

o razrješenju i imenovanju člana Mandatne komisije
Gradskog vijeća Grada Kastva

Članak 1.

Irena Jurdana razrješava se dužnosti članice Mandatne komisije.

Članak 2.

Za člana Mandatne komisije umjesto Irene Jurdana imenuje se Igor Lukež.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 021-05/12-01/05
Ur. broj: 2170-05/01-1-12-4
Kastav, 24. svibnja 2012.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

23.

Na temelju članka 7. Odluke o javnim priznanjima i nagradama Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/99 i 12/99, 9/11) i članka 33. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine, donijelo je

ODLUKU

o dodjeli nagrada Grada Kastva za 2012. godinu

I.

Nagrada Grada Kastva dodjeljuje se
SAMIRU BARACU - za iznimno postignuće u sportu te doprinos promociji Grada Kastva

i

IVICI RUBEŠI - za doprinos razvoju vinogradarstva i vinarstva, dugogodišnji društveno-politički rad te doprinos razvoju Grada Kastva.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave, a objavljuje se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 021-05/12-01/05
Ur. broj: 2170-05/01-1-12-7
Kastav, 24. svibnja 2012.*

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik
Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

24.

Na temelju članka 7. Odluke o javnim priznanjima i nagradama Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/99 i 12/99, 9/11) i članka 33. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine, donijelo je

ODLUKU

o dodjeli nagrada Grada Kastva za 2012. godinu

I.

Nagrada Grada Kastva za životno djelo dodjeljuje se DRAGICI STANIĆ - za iznimna postignuća iz područja odgoja i prosvjete te doprinos njegovanju kulturne tradicije Kastva.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave, a objavljuje se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/12-01/05

Ur. broj: 2170-05/01-1-12-8

Kastav, 24. svibnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik

Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

25.

Na temelju članka 7. Odluke o javnim priznanjima i nagradama Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/99 i 12/99, 9/11) i članka 33. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine, donijelo je

ODLUKU**o dodjeli nagrada Grada Kastva za 2012. godinu**

I.

Počasnim građaninom Grada Kastva imenuje se mr. sc. NIKOLA IVANIŠ - za humanitarno djelovanje i doprinos očuvanju zdravlja građana Grada Kastva.

II.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave, a objavljuje se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/12-01/05

Ur. broj: 2170-05/01-1-12-9

Kastav, 24. svibnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik

Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

26.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09), odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11) i članka 15. Statuta Grada Kastva, Gradsko vijeće Grada Kastva, na 36. sjednici održanoj 24. svibnja 2012. donosi

ODLUKU**o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva, te međusobna prava i obaveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku.

Pod kupoprodajom poslovnoga prostora iz članka 1. stavka 1. ove Odluke podrazumijeva se i prodaja suvlasničkog dijela na određenom poslovnom prostoru.

Predmetom kupoprodaje po odredbama ove Odluke mogu biti i poslovni prostori iz članka 1. stavka 1. ove Odluke, koji u smislu Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara imaju svojstvo kulturnog dobra, pod uvjetima propisanim u tom Zakonu.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovom Odlukom primjenjuju se opći propisi obveznoga prava o zakupu.

Odredbе ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremenoga korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja i čuvanja robe, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

Pod sadašnjim zakupnikom u smislu članka 27. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnoga prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Pod sadašnjim korisnikom u smislu članka 27. ove Odluke smatra se i korisnik poslovnoga prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjena i predaje poslovnoga prostora te koristi taj prostor bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Poslovnim prostorom 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.

Pravo nazadkupnje u smislu ovoga Zakona je pravo prodavatelja na kupnju poslovnoga prostora, po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac u istom prostoru prestane obavljati djelatnost.

Članak 3.

Gradonačelnik, u gospodarenju, upravljanju i korištenju poslovnim prostorom:

- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora, te o tome podnosi izvještaj Gradskom vijeću,
- odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
- odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
- predlaže plan održavanja, plan gradnje, kupnje, prodaje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
- raspisuje natječaj za davanje u zakup,
- provodi postupak natječaja i donosi odluku o najpovoljnijoj ponudi,

- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u pod-zakup,
- 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,
- imenuje komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora,
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

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

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora Grad ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, a kada je kao zakupodavac Grad i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključen protivno odredbi stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 6.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos zakupnine,
8. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
9. odredbe o raskidu ugovora,
10. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

Članak 7.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada te pravni osoba u njegovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu daje se u zakup putem javnog natječaja.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranici Grada i na oglasnoj ploči Grada Kastva, a obavijest o natječaju u dnevnom tisku.

Natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave obavijesti o natječaju u dnevnom tisku. Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Gradonačelnik odnosno od njega ovlašteno tijelo.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje imenuje Gradonačelnik.

Povjerenstvo iz prethodnog stavka sastoji se od predsjednika i dva člana, te istog broja zamjenika.

Članak 8.

Odluka o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora obavezno sadrži:

- adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine po m², određen u EUR,
- odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neu-ređeni poslovni prostor ili ga je zakupnik dužan ure-diti i privesti namjeni o svom trošku, te pod kojim uvjetima,
- iznos garantnog pologa radi sudjelovanja u natječaju,
- rok za podnošenje prijava, uvjete i dokaze koje natje-catelji moraju ispunjavati odnosno dostaviti radi sudjelovanja u natječaju,
- podatke o načinu provođenja natječaja.

Članak 9.

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

Članak 10.

Iznimno od odredbe stavka 1. članka 7., ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad, odnosno Grad te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u intere-su i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka nje-zinih građana.

Iznimno od odredbe članka 7. ove Odluke zakupodavac će sadašnjem zakupniku koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugo-vora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos je prestao istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovog članka, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, iz ovoga Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 11.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ništetan je.

III. VISINA ZAKUPNINE

Članak 12.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom, te najkasnije do desetog dana u mjesecu, mjesečno unaprijed.

Članak 13.

Zakupninu za pojedini poslovni prostor utvrđuje Gradonačelnik vodeći računa o položajnim pogodnostima područja u kojem se nalazi pojedini poslovni prostor, vrsti djelatnosti koja će se obavljati u prostoru, te valorizaciji svakog pojedinog poslovnog prostora kako bi bio u funkciji obogaćivanja trgovačke, ugostiteljske, turističke i druge uslužne ponude, te zadovoljavanja javnih potreba stanovništva Grada Kastva.

Članak 14.

Visina zakupnine za poslovni prostor određuje se umnoškom zakupnine utvrđene na način propisan u članku 14. stavku 2. ove Odluke i korisne površine poslovnog prostora izražene u četvornim metrima.

Korisna površina poslovnog prostora je površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije, izražena u četvornim metrima. U korisnu površinu ulaze i otvorene površine, ukoliko nisu javno prometne, za koje se visina zakupnine određuje sukladno odredbi članka 23. Odluke o porezima Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 27/01, 53/06, 22/07, 25/11) kojom je utvrđena visina poreza na korištenje javnih površina.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 15.

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

Potpisom ugovora 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.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 16.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i način utvrđen 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 poslovnoga prostora raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 17.

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

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se

da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok.

Primjerenim rokom iz prethodnog stavka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

U slučaju iz stavka 2. i stavka 5. ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 18.

Zakupnik ne smije započeti koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora i potpisivanja Zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i Zapisnika o primopredaji poslovnoga 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.

Članak 19.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 20.

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 Kastva u cijelosti, po njihovom dospijeću ako nije drukčije ugovoreno.

Ukoliko nije izričito ugovoreno, smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu.

Članak 21.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor te ima pravo na naknadu štete.

Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost zakupniku 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 sklopljen;
- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu gradonačelnik otkáže 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 otkáže ugovor o zakupu poslovnoga prostora ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

Članak 22.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup bez izričitog pismenog odobrenja zakupodavca.

Podzakup poslovnoga 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 kada prestaje i zakup.

Članak 23.

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano ovom Odlukom i Zakonom.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Ako se ugovor o zakupu sačini kao ovršna isprava u smislu Zakon o javnom bilježništvu ovrha se provodi neposredno na temelju ugovora o zakupu.

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ovaj ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine do dana sklapanja, osim ako je ugovorom drukčije određeno.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način i u skladu sa odredbama Zakona, ove Odluke i ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka, koji ako nije drukčije ugovoreno, iznosi 30 dana računajući od dana primitka otkaza.

Ako ugovorom o zakupu poslovnoga prostora nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

Članak 26.

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom nije drukčije određeno.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

Gradonačelnik može, iznimno od odredbe čl. 7. ove Odluke, odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

- bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da ispunjavaju uvjete za nastavak obavljanja ugovorene djelatnosti,
- pravnoj osobi koja nastane statusnom promjenom dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu.

VI. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA U VLASNIŠTVU GRADA KASTVA

Članak 27.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Ove Odluke, koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Kastvu i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika utvrđuje Gradsko vijeće Grada Kastva.

Poslovni prostor u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave može se prodati sadašnjem korisniku iz članka 2. stavka 2. ove Odluke, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti. Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog Gradonačelnika, utvrđuje Gradsko vijeće Grada Kastva.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Kastva, osobe iz stavka 1. i 2. ovoga članka podnose u roku od 90 dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, Gradonačelniku Grada Kastva.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Kastvom, u trajanju kraćem od pet godina ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Kastvu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Kastvom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom Kastvom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske i Grada Kastva, može se prodati sadašnjem korisniku toga prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor

nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnoga prostora za cijeli period korištenja toga prostora plaćao vlasniku poslovnoga prostora naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze iz korištenja toga prostora. Sadašnjem korisniku poslovnoga prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao vlasniku naknadu za korištenje poslovnoga prostora kao ni troškove korištenja, poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 5. ovoga članka pod uvjetom da tu naknadu i troškove korištenja u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 28.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnoga prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnoga prostora drugoj osobi.

Članak 29.

Poslovni prostor iz članka 1. Ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 27. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika, koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja zakupnika, odnosno korisnika priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca osim nužnih troškova, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru vlasnika poslovnoga prostora.

Članak 30.

Plaćanje cijene poslovnoga prostora može se ugovoriti odjednom ili obročno otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 10 godina od dana sklapanja ugovora, osim kada vrijednost nekretnine ne prelazi milijun eura (1.000.000,00 €) u tom slučaju rok otplate može se odrediti najviše do 20 godina. U navedenom slučaju rok se utvrđuje Zaključkom gradonačelnika.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ne primjenjuje se odredba članka 29. stavka 2. ove odluke.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora uz obročnu otplatu vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

a) izjavu kupca kojom dopušta, u slučaju obročne otplate kupoprodajne cijene, upis založnoga prava u zem-

ljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje radi osiguranja dugovanog iznosa,

b) u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 27. ove Odluke i:

- zabilježbu zabrane otuđenja poslovnoga prostora za vrijeme od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora te zabilježbu prava nazadkupnje, u korist prodavatelja.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora, bez obzira na način plaćanja, treba naročito sadržavati:

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor, te da dopušta zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,

- odredbu kojom prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, te dozvolu zabilježbe prava nazadkupnje u zemljišnoj knjizi.

U slučaju da je rok obročne otplate duži od 10 godina, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbu o drugom sredstvu osiguranja, kao i odredbu o trajanju zabrane otuđenja.

U slučaju nastupanja uvjeta za nazadkupnju, ista se realizira:

a) kod ugovora sa jednokratnom isplatom, po cijeni po kojoj je nekretnina i prodana, umanjenoj za porez na promet nekretnina,

b) kod ugovora sa obročnom otplatom, po cijeni po kojoj je nekretnina i prodana, umanjenoj za:

- porez na promet nekretnina,

- neplaćeni dio cijene nekretnine do dana prekida ugovora,

- zatezne kamate na dospjele a neplaćene otplatne obroke do dana prekida ugovora.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Prodavatelj je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj poreznoj upravi.

Porez na promet nekretnina plaća kupac.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora može sadržavati i druge odredbe kojima se detaljnije uređuju odnosi.

Članak 31.

Zahtjevi za kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Kastva podnose se Gradonačelniku Grada Kastva.

Članak 32.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi Gradsko vijeće Grada Kastva ili Gradonačelnik, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 33.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 32. ove Odluke Gradonačelnik i kupac sklopit će u roku od 90 dana od dana donošenja odluke ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 05/05) i Izmjene i dopune Odluke o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09).

Članak 35.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/12-01/05

Ur. broj: 2170-05/01-1-12-10

Kastav, 24. svibnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik

Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v. r.

27.

Temeljem članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 114/06, 146/08 i 38/09) i članka 33. Statuta Grada Kastva (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09), Gradsko vijeće Grada Kastva na 36. sjednici održanoj dana 24. svibnja 2012. godine donijelo je

ODLUKU**o ukidanju statusa javnog dobra**

Članak 1.

Utvrđuje se, da se nekretnine označene kao:

- k.č. 1625/4, k.č. 1625/5, k.č. 1625/6, k.č. 1625/7 sve u k.o. Jurčići - put
- k.č. 1661/2, k.č. 1661/8, k.č. 1661/9, k.č. 1661/10 k.o. sve u Rubeši - put
- k.č. 8048/2 i 8048/3 sve u k.o. Kastav - put
- k.č. 8065/8, k.č. 8065/9, k.č. 8065/10, k.č. 8065/11, k.č. 8065/12, k.č. 8065/13, k.č. 8065/14, k.č. 8065/15, k.č. 8065/16 sve u k.o. Kastav - cesta

ne koriste kao javno dobro te se isključuju iz opće upotrebe.

Članak 2.

Općinski sud u Rijeci - zemljišno knjižni odjel će temeljem ove Odluke izvršiti brisanje upisa statusa javnog dobra na predmetnoj nekretnini i izvršiti upis prava vlasništva na ime i u korist Grada Kastva.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu danom objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

OBRAZLOŽENJE

Nekretnine označene kao

- k.č. 1625/4, k.č. 1625/5, k.č. 1625/6, k.č. 1625/7 sve u k.o. Jurčići
- k.č. 1661/2, k.č. 1661/8, k.č. 1661/9, k.č. 1661/10 sve u k.o. Rubeši

utvrđene su parcelacijskim elaboratom potvrđenim od RH Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka Klasa: 932-06/12-02/290, URBROJ: 541-12-2/01-12-2 od 26. travnja 2012. godine, te od strane RH PGŽ Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo od 28. 3. 2012.

Nekretnine označene kao

- k.č. 8048/2 i 8048/3 sve u k.o. Kastav
- k.č. 8065/8, k.č. 8065/9, k.č. 8065/10, k.č. 8065/11, k.č. 8065/12, k.č. 8065/13, k.č. 8065/14, k.č. 8065/15, k.č. 8065/16 sve u k.o. Kastav

utvrđene su potvrđene su parcelacijskim elaboratom potvrđenim od RH Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Rijeka Klasa: 932-06/12-02/276 URBROJ: 541-12-2/01-12-2 od 20. travnja 2012. godine, te od strane RH PGŽ Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Odsjeka za prostorno uređenje i graditeljstvo od 28. 3. 2012.

Nad predmetnim nekretninama ukida se status javnog dobra radi boljeg raspolaganja zemljištem sukladno prostorno-planskoj dokumentaciji.

Klasa: 021-05/12-01/05

Ur. broj: 2170-05/01-1-12-12

Kastav, 24. svibnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KASTVA

Predsjednik

Dalibor Ćiković, mag. ing. aedif., v.r.