

Rijeka

59.

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 i 94/93) i članka 72. Statuta Grada Rijeke (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 11/93) i članka 6, 16. i 17. Poslovnika Poglavarstva Grada Rijeke (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 15/93) Poglavarstvo Grada Rijeke na sjednici održanoj 7. prosinca 1993. godine, donijelo je

ODLUKU o poslovnom prostoru

1. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti i način davanja u zakup, način korištenja, visina zakupnine, namjena, prava i obveze ugovornih stranki, te uvjeti raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora, u vlasništvu Grada Rijeke.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatra se:

- poslovna zgrada,
- poslovna prostorija u poslovnim ili stambenim zgradama,
- garaža.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovnih djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti jednog korisnika, koje u pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz, bez obzira da li se nalaze u stambenoj ili poslovnoj zgradi.

Garaža je prostor za smještaj vozila, što se ne smatra dijelom stana.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz stavka 2. i 3. ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

Članak 3.

Poslovnim prostorom upravlja Poglavarstvo Grada Rijeke.

Odjel za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija) obavlja u ime Poglavarstva Grada Rijeke, a za račun Grada Rijeke poslove utvrđene u ovoj Odluci.

Članak 4.

Poglavarstvo Grada Rijeke:

1. donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu,
2. akte o kupnji, prodaji, stjecanju i raspolaganju poslovnim prostorom,
3. utvrđuje visinu zakupnine,
4. odlučuje o neposrednoj dodjeli poslovnog prostora u skladu s ovom Odlukom,

5. plan održavanja i plan gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora,

6. imenuje Komisiju za provođenje javnog nadmetanja,

7. obavlja druge poslove koji proizlaze iz zakona i ove Odluke.

Članak 5.

Direkcija obavlja sljedeće poslove:

1. priprema i zaključuje ugovore o zakupu,
2. naplaćuje zakupninu,
3. priprema i, po punomoći gradonačelnika, vodi sudske i upravne postupke u svezi korištenja poslovnog prostora,

4. produžuje rok ugovora o zakupu sa zakupoprimate-ljem kojemu je ugovoreni rok zakupa istekao uz prethodnu suglasnost Poglavarstva Grada Rijeke.

5. predlaže nacрте akata i odluka u svezi s korištenjem poslovnog prostora,

6. obavlja i druge poslove u svezi korištenja poslovnog prostora po nalogu Poglavarstva Grada Rijeke i pročelnika Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

2. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 6.

U zoni L, I.a i I.b ulični poslovni prostor s izlozima namijenjen je djelatnosti ugostiteljstva, trgovine, turističkoj i agencijskoj djelatnosti, za bankarske i šalterske poslovnice, za galerije, za osobne usluge, za zanatske djelatnosti koje su neposredno vezane za prodaju svojih usluga individualnom kupcu.

Ulični poslovni prostor je prostor u prizemlju zgrade koji ima neposredan ulaz s ulice, trga ili pasaža.

Članak 7.

Ulični poslovni prostori u zoni L, I.a i I.b ne smije se upotrebljavati za uredske prostore, predstavništva i skladišta.

Članak 8.

Ulični poslovni prostor s izlozima u zoni L, I.a i I.b ne smije se upotrebljavati za radionice proizvodnog značaja ukoliko proizvodi nisu neposredno povezani s prodajom individualnom kupcu i za djelatnost radioničkog značaja koji ne zahtijeva poseban poslovni prostor (sve vrste instalaterskih i građevinskih djelatnosti).

Za namjenu instalaterske i građevinske djelatnosti smiju se upotrebljavati prizemlja dvorišnog djela zgrade.

Članak 9.

Poslovni prostor u ulicama u zoni II., III. i IV. koji ima ulaz s ulice, u pravilu se upotrebljava za namjene kao u zonama L, I.a i I.b, a pored toga i za servisnu djelatnost.

Članak 10.

Ukoliko ovom Odlukom nije utvrđeno za koju namjenu ili za koju poslovnu djelatnost se smije odnosno ne smije upotrebljavati određeni poslovni prostor, o tome odlučuje Poglavarstvo Grada Rijeke na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Članak 11.

Prenamjenu djelatnosti izuzev za automat klub, igračnicu i zabavni klub u poslovnom prostoru zakupoprimalatelj može zatražiti pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupoprimalatelj u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za prenamjenu.

2. da zakupoprimalatelj prihvati povećanje visine zakupnine za 100% od osnovne zakupnine one djelatnosti za koju se traži prenamjena. Ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa iz prethodnog stavka primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

3. da zakupoprimalatelj prihvati izmjenu trajanja zakupa u odnosu na važeći ugovor na način da zakup traje 10 (deset) godina od dana donošenja odluke o prenamjeni.

U slučaju da zakupoprimalatelj ne ispunjava uvjete iz stavka 1. točke 1. ovog članka, prenamjena će se odobriti pod uvjetom da zakupoprimalatelj pristane na visinu zakupnine postignutu na javnom nadmetanju za taj prostor i za djelatnost za koju se traži prenamjena.

Članak 12.

Prenamjenu poslovnog prostora u automat klub, igračnicu (cazino) i zabavni klub, zakupoprimalatelj može zatražiti pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupoprimalatelj u poslovnom prostoru obavljao ugovorenu djelatnost najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za prenamjenu.

2. da zakupoprimalatelj prihvati povećanje visine zakupnine za 300% u odnosu na osnovnu zakupninu za djelatnost za koju se traži prenamjena.

3. da zakupoprimalatelj prihvati izmjenu trajanja zakupa u odnosu na važeći ugovor na način da zakup traje 10 (deset) godina od dana donošenja odluke o prenamjeni.

Članak 13.

Odluku o prenamjeni ili proširenju djelatnosti donosi Poglavarstvo Grada Rijeke. Odjel gradske uprave za poduzetništvo na osnovu odluke iz stavka 1. ovog članka donosi rješenje za proširenje djelatnosti.

Po primitku rješenja o proširenju djelatnosti zakupoprimalatelj je dužan Direkciji u roku od 8 dana dostaviti rješenje. Direkcija će obaviti izmjenu djelatnosti u ugovoru o zakupu i visini zakupnine na način da se za cijeli prostor utvrdi zakupnina prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.

3. NAČIN ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 14.

Slobodni poslovni prostor, daje se u zakup u pravilu javnim nadmetanjem (licitacija) – (u daljnjem tekstu: nadmetanje).

Način i uvjeti nadmetanja objavljuju se u javnom tisku. Nadmetanje provodi Komisija.

Komisija broji 5 članova. Članovi Komisije i njihove zamjenike imenuje Poglavarstvo Grada Rijeke.

Članak 15.

Uputstvo o provođenju nadmetanja donosi Poglavarstvo Grada Rijeke.

Akt o raspisivanju nadmetanja objavljuje se u javnom tisku.

Akt o raspisivanju nadmetanja sadrži posebice:

- adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- početni iznos zakupnine mjesečno po metru kvadratnom,
- vrijeme za koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
- vrijeme i mjesto nadmetanja,
- potrebne podatke iz uputstva za postupak nadmetanja,
- ostale posebne odredbe.

Članak 16.

Iznimno, neposrednom dodjelom, Poglavarstvo Grada Rijeke može dodijeliti poslovni prostor:

1. ako pravna osoba izvrši organizacione ili vlasničke promjene u skladu sa zakonom.

2. ako nastane potreba da se zakupoprimalatelj preseli iz određenog poslovnog prostora radi rušenja ili promjene namjene objekta u kome se poslovni prostor nalazi,

3. ako se proširuje poslovni prostor u istoj zgradi na djelatnost koja se već obavlja u poslovnom prostoru, a građevinski je to moguće, i ako površina na koju se proširuje poslovni prostor nije veća od jedne trećine površine zakupljenog prostora,

4. ako dosadašnji zakupoprimalatelj (fizička osoba) osnuje poduzeće,

5. ako dosadašnji zakupoprimalatelj umre ili ode u mirovinu pravo na neposrednu dodjelu poslovnog prostora imaju članovi njegove uže obitelji (bračni drug, djeca, usvojenici i unuci), u skladu sa zakonom,

6. ako dosadašnji zakupoprimalatelj umre ili ode u mirovinu pravo na neposrednu dodjelu poslovnog prostora ima i radnik koji je neprekidno bio u stalnom radnom odnosu kod dosadašnjeg zakupoprimalatelja najmanje 5 godina i to pod uvjetom da dosadašnji zakupoprimalatelj ili osobe navedene u točki 5. ovog članka daju pismenu suglasnost u ustupu prostora,

7. ako dosadašnji zakupoprimalatelj ostavlja Gradu slobodan poslovni prostor iste ili veće površine u istoj zoni ili zoni s većom osnovnom zakupninom,

8. za obavljanje socijalno – humanitarne djelatnosti organizacijama osnovanim u skladu sa zakonom,

9. za otvaranje konzularnog ureda pod uvjetom da je isti osnovan u skladu s Bečkom konvencijom o konzularnim odnosima.

Članak 17.

Davanje u zakup poslovnog prostora neposrednom dodjelom može se obaviti pod uvjetom da:

1. djelatnost novog zakupoprimalatelja odgovara utvrđenoj namjeni poslovnog prostora,

2. novi zakupoprimalatelj ispunjava uvjete za obavljanje određene djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima,

3. je podmirena zakupnina dosadašnjeg zakupoprimalatelja,

4. je novi zakupoprimalatelj preuzeo obvezu da će o svom trošku izvršiti uređenje poslovnog prostora,

5. novi zakupoprimalatelj pristane na povećanje visine zakupnine u skladu s odlukom Poglavarstva,

6. novi zakupoprimalatelj (fizička osoba) posjeduje uvjerenje o državljanstvu Republike Hrvatske.

Članak 18.

Sa zakupoprimalteljem zaključuje se pismeni ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. podatke o ugovorenim stranama (JMBG i žiro račun za pravne osobe),
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se isti nalazi (mjesto u zgradi, površine u m²),
3. djelatnost koju će zakupac obavljati u poslovnom prostoru,
4. naznačenje visine zakupnine po m²,
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
6. odredbu o trajanju zakupa,
7. iznos zakupnine i način obračuna, naknade za korištenje zajedničkih prostorija i uređaja, te zajedničkih usluga u zgradi, kao i vrijeme njihovog plaćanja,
8. odredbu kojom se zakupoprimaltelj izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u toku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog organa,
9. odredbe o prestanku ugovora,
10. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
11. obvezu uređenja prostora o trošku zakupoprimalte-
lja, ukoliko se radi o neuređenom prostoru,
12. odredbu da zakupoprimaltelj ne može vršiti rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavatelja,
13. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis odgovornih strana.

Članak 19.

Ugovor o zakupu zaključuje se pismeno.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka zaključuje Gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Zapisnik o primopredaji prostora i odgovarajući izvod iz ove Odluke čini sastavni dio ugovora o zakupu.

Članak 20.

Prilikom predaje zakupoprimaltelju poslovne prostorije i uređaja sastavlja se poseban zapisnik s podacima o stanju u kome se nalazi ta poslovna prostorija i uređaji.

Članak 21.

U slučaju da zakupodavatelj pismenom izjavom odu-
stane od ugovora ili otkáže ugovor o zakupu, zakupodava-
telj će odobriti vansudsku ili sudsku nagodbu ukoliko zaku-
poprimaltelj ispuni sljedeće uvjete:

1. da najkasnije do zaključenja glavne rasprave pred prvostupanjskim sudom otkloni razlog odustanka ili otkaza od ugovora na način da:

- u slučaju neplaćanja zakupnine podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine (glavnica i pripadajuća kamata),

- u slučaju nekorištenja prostora započne s korištenjem prostora,

- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Zakupoprimaltelj osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 100% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa iz prethodnog stavka primjenjuje se ugovorena zakupnina, a trajanje ugovora o zakupu smanjuje se na rok od 5 godina od dana potpisivanja nagodbe.

Članak 22.

Rok ugovora o zakupu zaključenog na određeno vrijeme produžiti će se pod sljedećim uvjetima:

- da je zakupoprimaltelj koristio poslovni prostor u skladu s ugovorom o zakupu i ako se protiv njega nije vodio sudski ili upravni postupak radi nepoštivanja ugovornih odredbi, za poslovni prostor za koji traži produženje ugovora o zakupu,

- da zakupoprimaltelj prihvati povećanje visine zakupnine za 100% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Ukoliko je ugovorena zakupnina veća od iznosa iz prethodnog stavka primjenjuje se ugovorena zakupnina.

Ugovor o zakupu produžiti će se na rok do 10 godina od dana prestanka važećeg ugovora o zakupu.

Zahtjev za produženje ugovora o zakupu predaje se najkasnije 15 dana prije isteka ugovora.

4. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 23.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku nadmetanja ili neposrednim dogovorom ugovornih strana na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene odlukom Poglavarstva Grada Rijeke.

Članak 24.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema:

- vrijednosti zakupnine za 1 m² korisne površine,
- zone u kojoj se poslovni prostor nalazi,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako slijedi:

TABELA ZA UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE

Red. br.	DJELATNOST	ZONA	L	a I.	b II.	III.	IV.
1.	UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I FINACIJE 08 (0801-0802) 11 (1101-1102).	2,5a	2a	1,8a	1a	0,75a	0,5a
2.	TRGOVINA 07 (0701-0703)	2,2a	1,6a	1,4a	0,9a	0,6a	0,4a
3.	TEHNIČKE I POSLOVNE USLUGE 11 (1103-1109)	2a	1,3a	1,1a	0,7a	0,5a	0,3a

4. ZANATSTVO, INDUSTRIJA PROMET I VEZE 09 (0901) 01 (0101-0134) 05 (0501-0503) 06 (0601-0609)	1,6a	1,0a	0,9a	0,6a	0,45a	0,3a
5. STAMB. KOM. DJEL. TIJELA DRŽAV. UPRAVE PROSVJETA, KULTURA, ZDRAVSTVO 10 (1001-1003) 12 (1201-1204) 13 (1301-1302) 14 (1401-1404)	1a	0,8a	0,7a	0,5a	0,4a	0,25a
6. GARAŽE	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a

Članak 25.

Korisna površina poslovnog prostora je površina što se dobije izmjerom između zidova prostorije uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

Članak 26.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se šest zona s obzirom na položaj u gradu određen opisom granica zona za utvrđivanje zakupnine, koja čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 27.

Prema djelatnosti što se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se određuje razvrstavanjem djelatnosti prema popisu grana i području djelatnosti u skladu s Odlukom o jedinstvenoj klasifikaciji djelatnosti («Narodne novine» broj 53/91, 63/93 i 79/93).

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća osnovna zakupnina.

Članak 28.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom površine poslovnog prostora i vrijednosti veličine »a«.

Vrijednost veličine »a« za poslovni prostor utvrđuje Poglavarstvo Grada Rijeke.

Visina zakupnine za otvoreni poslovni prostor utvrđuje se u visini 80% od visine zakupa zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 29.

Iznos visine zakupnine osigurava pokrće:

- iznosa amortizacije,
- troškove održavanja zajedničkih dijelova stambenih, poslovnih i stambeno-poslovnih zgrada (sanacija krova, dizala, glavnih vodova, instalacija, pročelja zgrade (fasade) i realizacije programa rekonstrukcije pojedinih poslovnih prostora zajedno sa zakupoprimalteljem poslovnog prostora,
- troška upravljanja,
- izgradnje i kupnje novog poslovnog prostora po godišnjoj stopi od najmanje 1% ukupne površine poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke,
- rekonstrukciju slobodnih poslovnih prostora,

– iznos za posebne namjene po odluci Gradskog vijeća ili Poglavarstva.

Članak 30.

Naknada za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunava se u zakupninu, već ih zakupoprimaltelj plaća prema posebnom računu.

5. OSNOVNA PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANAKA

Članak 31.

Zakup traje najmanje 5 (pet) godina, a najduže 15 (petnaest) godina.

Ukoliko se iz bilo kojeg razloga s istim zakupoprimalteljem zaključuje novi ugovor o zakupu vrijeme trajanja zakupnog odnosa ne može biti duži od vremena određenog u dosadašnjem ugovoru.

Članak 32.

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

Zakupoprimaltelj nema pravo, bez pismene suglasnosti zakupodavatelja, pristupiti i obaviti rekonstrukcije poslovnog prostora.

Pod rekonstrukcijom poslovnog prostora u smislu ove Odluke smatraju se radovi kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnog prostora.

Članak 33.

Primopredaja poslovnog prostora obavlja se na osnovi zapisnika o stanju u kome se nalaze poslovni prostor i uređaji u vrijeme primopredaje s potpisom ugovornih stranaka.

Zakupoprimaltelj se ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja ugovora i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupoprimaltelj potvrđuje da je poslovni prostor primio u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Članak 34.

Zakupoprimaltelj je dužan podmiriti troškove održavanja poslovnih prostorija i uređaja u tim prostorijama.

Zakupoprimalatelj je dužan podmiriti sve troškove oštećenja zgrade u kojoj se nalazi poslovna prostorija kao i zajedničkih uređaja, ako oštećenja nastanu u svezi s njegovom poslovnom djelatnošću neovisno o tome je li štetu počinio zakupoprimalatelj ili treća osoba u vezi s njegovom poslovnom djelatnošću.

Članak 35.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupoprimalatelj ne može odstraniti ugrađene instalacije koje je sam ugradio bez odobrenja zakupodavatelja.

Zakupoprimalatelj ima pravo na povrat sredstava uložених u poslovni prostor u skladu s kriterijima i mjerilima koje utvrdi Poglavarstvo Grada Rijeke.

6. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 37.

Zakupodavatelj može otkazati ugovor o zakupu, kad zakupoprimalatelj:

- izgubi pravo za obavljanje poslovne djelatnosti na temelju pravomoćnog rješenja nadležnog organa,
- ako ne koristi poslovni prostor duže od 30 dana, bez suglasnosti zakupodavatelja,
- ne pristane na povećanje zakupnine.
- izda drugome na korištenje ili podzakup poslovni prostor,
- koristi prostor na način da drugog zakupoprimalatelja ili stanara ometa u njegovom korištenju, te remeti javni i kućni red ili svojim postupcima čini druge prekršajne radnje u svezi s djelatnošću koju obavlja.

Članak 38.

Zakupodavatelj može odustati od ugovora o zakupu poslovnog prostora u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i pošlje pismene opomene zakupodavatelja zakupoprimalatelj:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili tako da se poslovnim prostorom ili zajedničkim prostorijama i uređajima nanosi šteta,
- ne plati zakupninu za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
- zakupodavatelj može odustati od zaključenja ugovora o zakupu, ukoliko je za vrijeme trajanja, odlukom Poglavarstva određeno da se poslovna prostorija može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdata u zakup,
- ako zakupoprimalatelj bez odobrenja zakupodavatelja viši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupoprimalatelj izda dio poslovnih prostorija drugome u zakup ili podzakup,
- ako se zgrada odnosno poslovni prostor mora rušiti radi provedbe urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.

7. PRAVO PRIGOVORA

Članak 39.

Protiv odluke zakupodavatelja zainteresirana osoba može uložiti prigovor u roku od 15 dana od primitka odluke Poglavarstvu.

Članak 40.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena u pismenom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

8. PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnim prostorijama i Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o poslovnim prostorijama («Službene novine» 28/90 i 1/92), Uputstvo za utvrđivanje prenamjene i korištenja poslovnih prostorija Općine Rijeka i Uputstvo o izmjenama i dopunama Uputstva za utvrđivanje prenamjene i korištenje poslovnih prostorija Općine Rijeka («Službene novine» 15/91, 2/92, 4/92 i 23/92) i Uputstvo o kriterijima za produženje ugovora o zakupu zakupcima kojima rok zakupa na određeno vrijeme ističe («Službene novine» 13/92).

Članak 42.

U roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke zakupoprimaltelju na području Grada Rijeke dostavit će se novi ugovor o zakupu koji će sadržavati elemente iz ove odluke.

Zakupoprimaltelji su dužni potpisati ugovore u roku 15 dana od dana dostave ugovora.

U slučaju da zakupodavatelj iz stavka 2. ovog članka ne potpiše ponudeni ugovor pokrenut će se postupak za raskid ugovora o zakupu.

Članak 43.

Zahtjevi u postupku, do stupanja na snagu ove Odluke, rješavat će se po ovoj Odluci.

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u «Službenim novinama» Zupanije primorsko-goranske.

Klasa: 021-05/93-81/171
Rijeka, 7. prosinca 1993

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva
Slavko Linić, v.r.

POPIS ULICA PO ZONAMA LUX ZONA

GNAMBOVA
JOSIPA KRAŠA
KORZO
TRG PALMIRA TOGLIATTIA brojevi 1, 3 i 4
TRG REPUBLIKE brojevi 1, 2, 3 i 5
FRANA SUPILA 2

I. A ZONA

ADAMIĆEVA
ANDRIJE MEDULIĆA

ANTUNA DALMATINA
 BAČVARSKA
 DOSITEJA OBRADOVIĆA
 ĐURE ŠPORERA
 FIUMARA
 FRANA SUPILA osim broja 2
 FRANJE BRENTINIJA
 HANIBALA LUCIĆA
 IVANA ZAJCA
 JEDRARSKA
 JANEZA TRDINE
 JELAČIĆEV TRG
 KOVAČKA
 KRIŽANIĆEVA
 KROJAČKA
 MARINA DRŽIĆA
 MARKA MARULIĆA
 MATAČIĆEVA od broja 1 do broja 3
 MATIJE GUPCA
 MILANA SMOKVINE TVRDOG
 PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA
 PETRA HEKTOROVIĆA
 PETRA ZORANIĆA
 PODHUMSKIH ŽRTAVA
 POD KAŠTELOM
 POD VOLTUN
 RADE ŠUPIĆA
 RIBARSKA
 RIVA do broja 14
 RIVA BODULI od broja 3 do broja 7
 SCARPINA
 SLAVKA CINDRIĆA brojevi 1, 2, 6, 8, 9 i bb (Sušačka
 tržnica)
 SOKOL KULA
 SPLITSKA
 STARA VRATA
 STIPANA KONZULA ISTRANINA
 STROSSMAYEROVA do broja 11 (neparni) i do broja 20
 (parni)
 ŠETALIŠTE ANDRIJE KAČIĆA MIOŠIĆA do broja 9
 ŠIME LJUBIĆA
 ŠIŠMIŠ
 TITOV TRG
 TRG GRIVICE
 TRG IVANA KOBLERA
 TRG MATIJE VLAČIĆA - FLACIUSA
 TRG REPUBLIKE brojevi 7 i 9
 TRG RIJEČKE REZOLUCIJE
 TKALAČKA
 TRNININA
 TRPIMIROVA
 ULJARSKA
 UŽARSKA
 VATROSLAVA LISINSKOG od broja 2 do broja 8
 VERDIEVA
 VESLARSKA
 WENZELOVA broj 2
 ZAGREBAČKA

I. B ZONA

ALDA COLONNELLA
 ALESSANDRA MANZONIA brojevi 1, 2, 3, 4, 5 i 6
 BELI KAMIK
 BLAŽA POLIĆA
 BRAJDA

CIOTTINA
 DOLAC
 ERAZMA BARČIĆA
 FIORELLA LA GUARDIA
 FRANA KURELCA
 FRANA SUPILA od broja 11 dalje
 GORNJA VRATA
 IVANA DEŽMANA
 IVANA GROHOVCA
 JOSIPA BRUSIĆA
 KALAFATI
 KAPUCINSKE STUBE
 KIRIN KULA
 KREŠIMIROVA do broja 24
 KRUŽNA
 MATAČIĆEVA od broja 5 dalje
 RIVA od broja 16 do broja 24
 RIVA BODULI br. 1
 RUDOLFA STROHALA
 SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE od broja 1 do broja 5
 SLAVKA CINDRIĆA osim brojeva u la zoni
 SLOGIN KULA
 STROSSMAYEROVA od broja 11 (neparni) i od broja 20
 (parni) dalje
 ŠKOLSKI PROLAZ
 ŠKOLJIĆ do broja 11
 TRG PALMIRA TOGLIATTIA osim brojeva 1, 3 i 4
 TRG ŽABICA
 USKI PROLAZ
 VATROSLAVA LISINSKOG od broja 10 dalje
 VLADE BAGATA
 WENZELOVA od broja 4 dalje
 ZADARSKA
 ZANONOVA
 ŽRTAVA FAŠIZMA do broja 16 (parni) i do broja 49
 (neparni)

II. ZONA

ALESSANDRA MANZONIA od broja 7 dalje
 BRACE ŠUPAK do broja 19 (neparni) i do broja 6 (parni)
 DIMITRIJA TUČOVIĆA
 FRANKOPANSKI TRG
 FRANJE RAČKOGA do broja 5 (neparni) i do broja 36
 (parni)
 GLAVINIĆEVA
 IVANA MILUTINOVIĆA do broja 18 (parni) i do broja
 19 (neparni)
 IVANA RENDIĆA
 IVE MARINKOVIĆA
 JOAKIMA RAKOVCA broj 33
 JOSIPA RAČIĆA
 KREŠIMIROVA od broja 26 do broja 38
 MAKSIMA GORKOG
 MARKA OREŠKOVIĆA
 MILANA BUTKOVIĆA
 NIKOLE TESLE
 PARK VLADIMIRA NAZORA
 SAVE KOVAČEVIĆA
 SLAVIŠE VAJNERA ČIĆE od broja 6 dalje
 SLAVKA KRAUTZEKA do broja 14 (parni) i do broja
 39 (neparni)
 STARI VOLJAK
 STUBE ALBERTA ANĐELKOVIĆA
 STUBE VLADE ČRTKOVIĆA
 STUDENTSKA
 ŠETALIŠTE VLADIMIRA NAZORA

TRG VIKTORA BUBNJA
 USPON BUONAROTTI
 VJENCESLAVA NOVAKA
 VODOVODNA do broja 25 (neparni) i do broja 10 (parni)
 ŠKOLJIĆ od broja 12 dalje
 ŽELJEZNIČKI PROLAZ
 ŽRTAVA FAŠIZMA od broja 18 (parni) i od broja 51
 (neparni) dalje

III. ZONA

ALEKSANDRA MAMIĆA
 ANDRIJE PERUČE do broja 4
 ANTE KOVAČIĆA
 BOSILJKE RAKIĆ
 BRAĆE ŠUPAK od broja 21 (neparni) i od broja 8 (parni)
 dalje

BULEVAR OSLOBOĐENJA
 DERENČINOVA
 FRANCA PREŠERNA
 FRANJE PARAVIĆA
 FRANJE RAČKOGA od broja 5 (neparni) i od broja 36
 (parni) dalje

FUČKOVO
 GAJEVA
 GIORDANA BRUNA
 GUNDULIĆEVA
 IVANA FILIPOVIĆA
 IVANA MILUTINOVIĆA od broja 20 (parni) i od broja
 21 (neparni) dalje
 JANKA POLIĆA KAMOVA do broja 24 (samo parni
 brojevi)

JOSIPA ZAVRŠNIKA
 KRANJČEVIĆEV KLANAC
 KUMIČIĆEVA do broja 6 (parni) i do broja 11 (neparni)
 KVATERNIKOVA između brojeva 58 i 64 (parni) i
 između brojeva 49 i 67 (neparni)

LJUDEVITA MATEŠIĆA
 MARTINA KONTUŠA od broja 22 (parni) i od broja 45
 (neparni) dalje

MATKA LAGINJE
 MIĆI VOLJAK
 MIRE RADUNE BAN
 MIRKA FRANELIĆA
 MOŠE ALBAHARIJA
 NARODNE OMLADINE
 NIKOLE CARA
 PETRA KOBKA
 POTOK
 PRVOG MAJA
 PUT VINKA VALKOVIĆA - POLETA
 RIKARDA KATALINIĆA - JERETOVA
 RUĐERA BOŠKOVIĆA
 SENJSKIH UŠKOKA
 SILVIJE BAČIĆA
 STANE VONČINE
 STJEPANA VIDULIĆA
 STUBE MARKA REMSA
 STUBE VLADIMIRA ŠVALBE VIDA
 SVETOZARA MARKOVIĆA
 ŠETALIŠTE IVANA GORANA KOVAČIĆA
 ŠETALIŠTE TRINAESTE DIVIZIJE do broja 19 (ne-
 parni) i do broja
 24 (parni)

TRG BRAĆE MAŽURANIĆ
 TRSATSKE STUBE
 UKMAROVE STUBE

USPON IRENE TOMIĆ
 USPON VLADE BUKOVCA
 VIDIKOVAC
 VIKTORA CARA EMINA
 VITEZOVIĆEVA
 VODOVODNA od broja 27 (neparni) i od broja 12
 (parni) dalje
 VRAZOV PRIJELAZ
 ZDENKA PETRANOVIĆA
 ŽELJKA MARČA od broja 23 (neparni) i od broja 30
 (parni) dalje

IV. ZONA

ULICE KOJE NISU OBUHVACENE POPISOM ZONA
 PRIPADAJU IV.-OJ ZONI

60.

Na temelju članka 14. Odluke o poslovnom prostoru
 (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 17/
 93), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici održanoj dana
 7. prosinca 1993. godine, donijelo je

ODLUKU

o kriterijima za povrat zakupoprimalateljima
 uloženi sredstava u poslovne prostorije
 Grada Rijeke

1. Zakupoprimalatelj poslovnih prostorija u vlasništvu
 Grada Rijeke ima pravo na naknadu sredstava utrošenih za
 rekonstrukciju poslovne prostorije, ako zakupodavatelj
 nije predao zakupoprimalatelju poslovnu prostoriju u stanju
 u kojem ju je bio dužan predati;

a) za vrijeme korištenja poslovne prostorije prebijanjem
 utvrđenog iznosa sa iznosom onog dijela zakupnine koji se
 koristi za održavanje poslovne prostorije.

b) nakon što zakupoprimalatelj vrati zakupodavatelju na
 raspolaganje poslovnu prostoriju, prije isteka ugovorenog
 roka zakupa, isplatom utvrđenog iznosa.

2. Visinu sredstava iz točke 1. ove odluke na osnovu
 prijedloga Direkcije odobrava Poglavarstvo Grada Rijeke.

3. Visina sredstava iz točke 2. utvrđuje se za slijedeće
 radove:

- vodoinstalaterske (odvod, dovod, sanitarije)
- elektroinstalaterske
- zidarske
- keramičarske u sanitarnom čvoru
- stolarske - vanjska fasada
- bravarske - vanjska fasada

Visina sredstava umanjuje se za vrijednost amortizacije.

4. U slučajevima kada su neki od radova navedenih u
 točki 3. ove Odluke obavljeni samo radi uljepšavanja pro-
 stora ili radi udobnosti (luksuzni radovi) za te radove neće
 se odobriti povrat uloženi sredstava.

5. U slučajevima iz točke 1. b Odluke neće se odobriti
 povrat uloženi sredstava u rekonstrukciju poslovnog pro-
 stora za sve one radove koji nisu u funkciji budućeg korište-
 nja prostora.

6. Povrat sredstava iz točke 1. neće se odobriti onim
 zakupoprimalateljima protiv kojih se vodi upravni ili sudski
 spor.

7. Povrat uloženi sredstava po točki 1.a (za vrijeme
 zakupa) odobrit će se samo zakupoprimalatelju čija zakup-

nina po m² mjesečno iznosi 30 DEM u dinarskoj protuvrijednosti ili više.

Ova odluka bit će objavljena u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske, a stupa na snagu sljedećeg dana nakon objave.

Klasa: 021-05/93-81/171
Rijeka, 7. prosinca 1993.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva
Slavko Linić, v. r.

61.

Na osnovi članka 41. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine« broj 90/92 i 94/93), članka 72 Statuta Grada Rijeke (»Službene novine« Županije primorsko-goranske broj 11/93) i članka 6, 16 i 17 Poslovnika Poglavarstva Grada Rijeke (»Službene novine« Županije primorsko-goranske 15/93), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici 7. prosinca 1993. godine, donijelo je

ODLUKU

o zakupu zemljišta za postavu naprava, kioska i drugih montažnih objekata

1. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se:

1. uvjeti i način korištenja javnih površina na području Grada Rijeke, za postavljanje kioska i drugih montažnih objekata, naprava, pokretnih radnji za prodaju roba i pružanje usluga (prikolice), ugostiteljskih terasa, cirkuskih šatora sa prijevoznim sredstvima i drugom opremom cirkusa i ostalih zabavnih radnji, te za otvorena skladišta, deponije, tržnice, političke i druge skupove i slično,

2. postupak dodjele zemljišta na korištenje,
3. naknada za korištenje zemljišta (zakupnina).

Članak 2.

Kiosci i ostali montažni objekti u smislu ove Odluke su: privremeni, tehnološki dovršeni i cjeloviti objekti, lagane konstrukcije, koje se u cijelosti ili u dijelovima mogu prenositi i postavljati na određena mjesta, priključeni su na komunalne objekte i služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Naprave u smislu ove Odluke su lako prenosivi objekti koji nisu priključeni na komunalne objekte, a postavljaju se u svrhu sezonske ili druge prigodne prodaje robe, te pružanje usluga i ne smatraju se objektima u smislu Zakona o gradnji (automati, štandovi i hladnjaci za sladoled, sanduci za glomazni otpad, drvena spremišta za priručni alat i materijal, vage i slično).

Napravama u smislu ove Odluke smatraju se i cirkuski šatori i prijevozna sredstva s drugom opremom cirkusa i oprema za ostale zabavne radnje.

2. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA

Članak 3.

Na području grada Rijeke, na zemljište koje se daje u zakup mogu se postavljati samo tipizirani kiosci i naprave. Veličinu i izgled kioska i naprave koje se mogu postavljati na određenoj lokaciji, utvrdit će Poglavarstvo Grada, posebnom odlukom.

Članak 4.

Na prostoru Gradske tržnice lokacije za postavu kioska i naprava, određuje poduzeće koje upravlja tržnicom.

Članak 5.

Postavom kioska i naprave ne smije se onemogućiti ili bitno narušiti osnovna namjena površine na kojoj se kiosk, odnosno naprava postavlja.

Članak 6.

Kiosci i naprave ne smiju se postavljati na udaljenosti manjoj od 10 m od sjecišta cesta koje čine raskrižje, zatim na udaljenosti manjoj od 1 m od ivice kolnika i 3 m od izgrađenih objekata uz pločnik.

Članak 7.

Na autobusnim ugibalištima gdje postoji čekaonica, kiosci i naprave mogu se postaviti u sklopu ili neposredno uz njih.

Članak 8.

Pokretne radnje mogu se postavljati samo na lokacijama određenim Odlukom iz članka 3, stavka 2. ove Odluke.

Usluge u pokretnim ugostiteljskim radnjama mogu se pružati pod uvjetom, da je udovoljeno higijensko tehničkim i sanitarnim uvjetima.

Članak 9.

Ispred ugostiteljskih objekata javna površina se može koristiti za postavljanje stolova i stolica (ugostiteljske terase) pod sljedećim uvjetima.

1. da se stolovi i stolice postave uz ulaz u poslovni prostor,
2. da se postavljenjem stolova i stolica ne ometa ulaz u objekat u kojem se nalazi drugi poslovni ili stambeni prostor,
3. da nakon postavljanja stolova i stolica na javno-prometnoj površini pješačka komunikacija (trotoar) bude širine najmanje 2,0 m.

Članak 10.

Javna površina ispred poslovnog prostora može se koristiti za postavljanje štandova u svrhu prigodne prodaje asortimana, uz uvjet da ne ometaju promet pješaka.

3. POSTUPAK DODJELE ZEMLJIŠTA I ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 11.

Javna površina daje se u zakup putem javnog nadmetanja ili neposrednom pogodbom.

Putem javnog nadmetanja daje se u zakup zemljište za postavu kioska i drugih montažnih objekata.

Neposrednom pogodbom daje se u zakup zemljište za postavu naprava i pokretnih radnji, te za ostale namjene propisane ovom Odlukom.

Članak 12.

Minimalna površina zemljišta koja se može dati u zakup za pojedine namjene je sljedeća:

1. za postavu kioska i pokretne radnje i drugih montažnih objekata (prikolice – 15 m²),
2. za postavu štandova – 5 m² i za postavu vage 3 m²,
3. za otvorena skladišta i deponije – 20 m²,
4. za postavu ugostiteljskih terasa: stalne – 30 m² i sezonske – 10 m²,
5. za tržnice – 500 m²,
6. za cirkuse i druge zabavne radnje – 1000 m².

Članak 13.

Nadmetanje za zakup zemljišta raspisuje i provodi Komisija za provedbu nadmetanja.

Komisija je sastavljena od 3 člana, koje imenuje Poglavarstvo Grada.

Administrativno-tehnički poslovi provođenja nadmetanja obavljaju se u Odjelu gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti.

Članak 14.

Nadmetanje se obavljuje u sredstvima javnog informiranja i sadrži:

1. lokaciju i namjenu,
2. početni iznos zakupnine po m² zemljišta,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini od 10 % početne zakupnine po m²,
4. vrijeme za koje se daje zemljište u zakup,
5. rok za podnošenje ponuda,
6. vrijeme i mjesto javnog nadmetanja.

Članak 15.

Nadmetanje za zakup zemljišta provodi se po postupku propisanom za provođenje nadmetanja za zakup poslovnog prostora u Gradu Rijeci.

Članak 16.

Najpovoljniji ponuđač je učesnik koji, pored činjenice što ispunjava sve uvjete iz nadmetanja, ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 17.

Javna površina koja se daje u zakup neposrednom pogodbom može se koristiti za namjene propisane ovom Odlukom, na osnovi rješenja Direkcije zajedničke komunalne djelatnosti.

U postupku donošenja rješenja potrebno je pribaviti mišljenje mjesnog odbora područja na kojem se zemljište daje u zakup.

Mjesni odbor je obavezan dati zatraženo mišljenje u roku od 10 dana, u protivnom smatrat će se da je dat pristanak na izbor lokacije za postavu naprave.

Rješenje iz prethodnog stavka donosi se na osnovi zahtjeva zainteresirane osobe i sadrži:

1. površinu zemljišta koje se daje u zakup,
2. namjenu i vremenski rok u kojem će se koristiti zemljište,
3. iznos naknade po jednom m² zauzete površine,
4. obvezu korisnika nakon napuštanja zemljišta (dovođenje u prvobitno stanje i ostalo),
5. druge obveze.

Članak 18.

Uz zahtjev za davanje u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, radi postave naprave, potrebno je priložiti odobrenje za obavljanje djelatnosti.

Članak 19.

U slučaju kada dvije ili više osoba podnese zahtjev za davanje u zakup zemljišta neposrednom pogodbom, prednost ima podnositelj zahtjeva koji je ranije predao pismeni zahtjev poštom ili osobno, a ispunjava sve uvjete utvrđene ovom Odlukom.

Članak 20.

Iznimno od odredbi članka 11. stavka 2, neposrednom pogodbom može se dati u zakup zemljište za postavu kioska i drugih montažnih objekata, pod uvjetom da zakupoprimateelj u prethodnom postupku vlastitom inicijativom dobije sve potrebne suglasnosti predviđene ovom odlukom.

Visina zakupnine za slučajeve iz stavka 1. ovog članka je dvostruki iznos zakupnina iz članka 34. ove odluke.

Članak 21.

Uz zahtjev za zauzimanje javne površine u svrhu postavljanja tribina (politički i drugi skupovi), zabavnih radnji i sličnih objekata potrebno je priložiti sljedeće:

1. suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova – Policijska uprava primorsko-goranska Rijeka (ako je potrebna),
2. ugovor zaključen sa Javnim poduzećem »Čistoća« kojim se regulira čišćenje zauzete površine za vrijeme i po prestanku zauzimanja, te odvoz smeća,
3. dokaz o uplaćenom novčanom pologu u visini koju utvrdi Odjel gradske uprave za komunalni sustav (za otklanjanje eventualne štete).

Članak 22.

Uz zahtjev za postavljanje stolova i stolica ispred ugostiteljskih radnji, potrebno je priložiti sljedeće:

1. naznaku površine i vrijeme korištenja zemljišta,
2. prijedlog rasporeda kod postavljanja stolova i stolica sa naznakom površine (zauzete i slobodne).

Članak 23.

Međusobni odnosi između Grada Rijeke (kao zakupodavatelja) i korisnika zauzetog zemljišta (zakupoprimateelj) uređuju se ugovorom o zakupu zemljišta.

Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje se na osnovi Odluke o provedenom nadmetanju ili rješenja iz članka 17. ove Odluke.

Članak 24.

Ugovor o zakupu zemljišta zaključuje se u pismenom obliku i sadrži:

1. naznačenje ugovornih strana (zakupodavatelj i zakupoprimalatelj),
2. naznačenje i površinu zauzetog zemljišta,
3. djelatnost koju zakupac može obavljati na zakupljenom zemljištu,
4. vrijeme na koje je ugovor zaključen,
5. iznos zakupnine po m² i dospjeće,
6. otkazni rok,
7. odredbu o prestanku zakupa,
8. odredbu o roku za postavljanje kioska,
9. odredbu kojom se zakupac obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u toku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog tijela iz ove Odluke,
10. ostalo.

Članak 25.

Zakupoprimalatelj ne smije koristiti zemljište prije sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 26.

Ugovor o zakupu sklapa se na vrijeme utvrđeno u Odluci o provedenom nadmetanju ili rješenjem iz članka 17. ove Odluke.

Ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme može se na zahtjev zakupoprimalatelja produžiti, ukoliko za to postoje uvjeti.

Odluku o produženju ugovora o zakupu, zaključenog na osnovi Odluke o provedenom nadmetanju, donosi Poglavarstvo Grada Rijeka.

Odluku o produženju ugovora o zakupu, zaključenog na osnovi rješenja, donosi Odjel gradske uprave za komunalni sustav.

Članak 27.

U slučaju smrti ili umirovljenja zakupoprimalatelja, prava i obveze iz Ugovora o zakupu može preuzeti njegov bračni drug ili srodnici u prvoj liniji, u roku od 60 dana od dana smrti, odnosno umirovljenja.

Članak 28.

Zakupodavatelj može zakupoprimalatelju, kojem ističe ugovor o zakupu, sklopljen na određeno vrijeme, produžiti zakupni odnos, ukoliko zakupoprimalatelj zatraži produženje ugovora najmanje 15 dana prije isteka ugovora o zakupu i to pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupoprimalatelj koristio zakupljeno zemljište u skladu s ugovorom o zakupu i da se protiv zakupoprimalatelja nije vodio nikakav sudski ili upravni postupak radi nepoštivanja ugovornih odredbi,
2. da zakupoprimalatelj prihvati povećanje visine zakupnine prema odredbama ove Odluke,
3. da se zemljište ne privodi namjeni.

Članak 29.

Ugovor o zakupu zemljišta prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 30.

Zakupodavatelj može otkazati korištenje zemljišta u slučajevima:

1. ako zakupoprimalatelj ne koristi zemljište duže od 60

dana, bez suglasnosti zakupodavatelja,

2. ako zakupoprimalatelj izda drugome na korištenje ili podzakup zemljište,

3. ako zakupoprimalatelj koristi zemljište za djelatnost koja nije navedena u ugovoru o zakupu ili rješenju,

4. ako zakupoprimalatelj ne plati zakupninu dva mjeseca uzastopno ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,

5. u slučaju potrebe privođenja zemljišta njegovoj namjeni,

6. ako zakupoprimalatelj postavi ili poveća kiosk, odnosno napravu protivno ugovoru.

U slučajevima iz stavka 1. ovog članka, Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti, rješenjem će odrediti uklanjanje kioska ili naprave prije isteka ugovorenog roka, bez prava zakupoprimalatelja na bilo kakvu naknadu.

Na osnovi rješenja iz stavka 2. ovog članka zakupodavatelj će raskinuti ugovor o zakupu.

Zakup zemljišta prestaje od dana pravomoćnosti rješenja.

Članak 31.

Ako korisnik (zakupoprimalatelj) ne ukloni kiosk ili napravu, uklonit će ga o njegovom trošku Direkcija zajedničke komunalne djelatnosti.

Kiosk ili napravu uklonjenu na način iz prethodnog stavka vlasnik je dužan preuzeti u roku od 30 dana od dana uklanjanja, s tim da je prethodno podmirena zakupnina i trošak koji je nastao uklanjanjem i čuvanjem kioska, odnosno naprave.

Ako korisnik (zakupoprimalatelj) ne preuzme kiosk, odnosno napravu u roku od 30 dana i ne podmiri sve obveze prema zakupodavcu, kiosk ili naprava će se prodati radi namirenja troškova i duga zakupnine.

Članak 32.

Zakupoprimalatelj je obavezan održavati čistoću na zakupljenom zemljištu, te brinuti se za sakupljanje i otpremanje otpada.

Zakupoprimalatelj zemljišta, na kojem je postavljen kiosk ili pokretna radnja za prodaju ili ugostiteljske usluge, obavezan je uz objekat postaviti odgovarajuću košaricu za smeće.

4. VISINA ZAKUPNINE

Članak 33.

Naknada za korištenje zemljišta (zakupnina) utvrđuje se različito, prema lokaciji i namjeni zemljišta koje se daje u zakup.

Javne površine u Gradu Rijeci razvrstane su prema lokaciji u pet zona (0, 1, 2, 3, 4.).

Za određivanje zona iz stavka 2. ovog članka, primjenjuju se granice zona poslovnog prostora utvrđene Odlukom o komunalnoj naknadi.

Članak 34.

Prema zoni i namjeni zemljišta, mjesečni, odnosno dnevni iznos zakupnine po m² iznosi:

Red. br.	VRSTA ZAKUPA	VISINA ZAKUPNINE U DEM/m ²					MJESEČNO - DNEVNO PO m ²
		0	1	2	3	4	
1. KIOSCI, PRIKOLICE I DRUGI MONTAŽNI OBJEKTI							
		16	8	7.50	7	6	mjesečno
2. UGOSTITELJSKE TERASE							
	- STALNE	7	4.50	3.50	2.50	2	mjesečno
	- SEZONSKE	0.30	0.20	0.15	0.12	0.10	dnevno
3. NAPRAVE							
	- ŠTANDOVI I OSTALE NAPRAVE	0.50	0.30	0.25	0.20	0.20	dnevno
4. CIRKUSI I OSTALE ZABAVNE RADNJE							
		1	0.10	0.10	0.10	0.10	dnevno
5. TRŽNICE							
		-	1	0.50	0.50	0.50	mjesečno
6. OTVORENA SKLADIŠTA, DEPONJI I OSTALE OTVORENE POVRŠINE							
	- STALNE	-	-	8	6	4	mjesečno
	- POVREMENE	8	8	6	4	2	mjesečno

Članak 35.

Visina zakupnine utvrđena člankom 33. ove Odluke obračunava se u dinarskoj protuvrijednosti DEM po srednjem deviznom tečaju Narodne banke Hrvatske svakog prvog u mjesecu za zakup sa rokom dužim od mjesec dana ili na dan početka zakupa, ako zakup traje manje od mjesec dana.

Korekciju visine zakupnine utvrđene člankom 33. ove Odluke vrši Poglavarstvo grada posebnom odlukom.

Članak 36.

Visina zakupnine za zemljište koje se u zakup daje putem natječaja, utvrđuje se u natječajnom postupku, s tim da početna najniža zakupnina po 1 m² ne može biti niža od visine zakupnine utvrđene člankom 33. ove Odluke.

5. PRAVO PRIGOVORA

Članak 37.

Protiv Odluke Komisije po provedenom javnom nadmetanju i rješenja iz članka 17. ove odluke zainteresirana osoba može uložiti prigovor Poglavarstvu Grada Rijeke u roku od 8 dana od primitka odluke.

Članak 38.

Odluka po prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom optravku dostavljena podnositelju prigovora.

Rješavajući po prigovoru donositelj odluke, može:

1. prigovor odbaciti kao nepravodoban,
2. prigovor odbiti kao neosnovan,
3. preinačiti svoju odluku, kada utvrdi da je donešena

na osnovi nepravilno utvrđenog činjeničnog stanja, od kojeg ovisi pravilnost odluke ili da je na pravilno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenjena odredba Zakona i ove Odluke.

6. NADZOR

Članak 39.

Nadzor nad provođenjem ove Odluke vrši Direkcija za inspeksijske poslove Grada Rijeke.

Članak 40.

Inspektor će rješenjem narediti uklanjanje kioska, montažnog objekta, naprave, pokretne radnje i ostalo, u slučaju kada korisnik postavi kiosk, montažni objekat, napravu, pokretnu radnju i ostalo bez odobrenja ili protivno izdanom odobrenju i bez ugovora o zakupu zemljišta.

Inspektor će rješenjem narediti uređenje površine oko postavljenog kioska, naprave, pokretne radnje i drugo.

7. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Ugovori o zakupu zemljišta sklopljeni na osnovi Odluke o kioscima i napravama za prodaju i pružanje usluga na području općine Rijeka (»Službene novine«, broj 1/91, 21/91, 6/93), uskladit će se sa odredbom ove Odluke u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Ugovori iz prethodnog stavka, kojima je rok na koji su sklopljeni istekao, mogu se produžiti po odredbama ove Odluke, pod uvjetom da korisnik zemljišta (zakupoprimalac) podnese zahtjev za produženje najkasnije u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 42.

Postupci pokrenuti po odredbama Odluke o kioscima i napravama za prodaju i pružanje usluga na području općine Rijeka (»Službene novine«, broj 1/91, 21/91, 6/93) do stupanja na snagu ove Odluke, nastaviti će se po odredbama ove Odluke.

Članak 43.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o kioscima i napravama za prodaju i pružanje usluga na području općine Rijeka (»Službene novine«, broj 1/91, 21/91, 6/93).

Članak 44.

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

Klasa: 021-05/93-81/172
Rijeka, 7. prosinca 1993.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva,
Slavko Linić, v. r.

62.

Na temelju odredbe članka 15. Odluke o poslovnom prostoru (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 17/93), Poglavarstvo Grada Rijeke, na sjednici 7. prosinca 1993. godine, donijelo je

UPUTSTVO
za provedbu javnog nadmetanja za davanje u
zakup poslovnih prostorija

Članak 1.

Ovim Uputstvom utvrđuju se organ, uvjeti i način provođenja javnog nadmetanja za davanje u zakup poslovnih prostorija u vlasništvu Grada Rijeke.

Članak 2.

Komisiju za provođenje javnog nadmetanja (u daljnjem tekstu: Komisija) imenuje Poglavarstvo Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo).

Komisija se sastoji od 5 članova, a njihov mandat traje 4 godine.

Iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav imenuje se 2 člana, iz Odjela gradske uprave za poduzetništvo 2 člana i iz Odjela gradske uprave za urbanizam i ekologiju 1 član.

Istovremeno s imenovanjem članova Komisije imenuje se i zamjenik člana.

Komisija donosi odluke većinom glasova.

Nadmetanje se može provesti samo u slučaju ako u radu Komisije prisustvuje najmanje 3 člana.

Članak 3.

Objava javnog nadmetanja objavljuje se u sredstvima javnog tiska, ističe na poslovnoj prostoriji koja se daje u zakup i na oglasnoj ploči zakupodavatelja, najmanje 15 dana prije održavanja javnog nadmetanja.

Objava mora pored navedenog u članku 15. Odluke o poslovnom prostoru sadržavati i sljedeće:

– iznos jamčevine koju treba položiti svaki učesnik, a koji iznos određuje Direkcija poslovnih objekata.

– rok do kojeg se može podnijeti pismena prijava za učešće u javnom nadmetanju,

– dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor,

– odredbu da na javnom nadmetanju ne može učestvovati natjecatelj koji je zakupoprimalatelj poslovnog prostora Grada Rijeke, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava.

– odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do otvaranja javnog nadmetanja Komisiji dostaviti original punomoći za zastupanje, ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati natječaju.

– odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog nadmetanja preuzeti poslovni prostor i zaključiti Ugovor o zakupu. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga smatrat će se da je isti odustao od zaključivanja Ugovora o zakupu, te će se objava za javno nadmetanje za predmetni poslovni prostor ponoviti,

– odredbu da na nadmetanju ne može učestvovati i pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za prostor koji je predmet nadmetanja, a koje pravo nije realizirala, odnosno ako je odustala od ugovora o zakupu za navedeni prostor,

– odredbu da, kod provođenja nadmetanja za garažu, na natječaju može sudjelovati samo osoba koja posjeduje prometnu i vozačku dozvolu,

– odredbu da kod nadmetanja za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u

blizini zgrade u kojoj je garaža koristi stan ili poslovni prostor.

– i druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom nadmetanju.

Članak 4.

Pismena prijava iz članka 3, stavak 2, alineja 2. ovog Uputstva mora sadržavati:

– dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu,

– ovjereni preslik uvjerenja o državljanstvu Republike Hrvatske za natjecatelja (fizička osoba i za zakonskog zastupnika pravne osobe).

– original ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar sa svim priložima ako je ponuđač pravna osoba,

– original ili ovjereni preslik rješenja o registraciji društvene organizacije ili udruženja građana ako je ponuđač društvena organizacija ili udruženje građana,

– original ili ovjereni preslik prijave organizacijskog oblika političke organizacije ako je ponuđač politička organizacija.

Navedene dokaze i isprave Komisija zadržava do okončanja postupka, a potom iste vraća učesnicima, osim dokaza i isprava najpogodnijeg natjecatelja.

Prije početka javnog nadmetanja Komisija utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog nadmetanja propisno objavljen. Komisija upoznaje prisutne učesnike s uvjetima i načinom provođenja javnog nadmetanja.

Prije početka javnog nadmetanja predsjedavajući Komisije zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet. Ukoliko Komisija utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije na nesumnjiv način dokazao svoj identitet ima ga pravo isključiti sa javnog nadmetanja. Komisija utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz akta o raspisivanju javnog nadmetanja za pristup javnom nadmetanju, te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Komisije otvara javno nadmetanje. Nakon unošenja podataka o učesnicima, nadmetanje otpočinje i više nijedna osoba ne može sudjelovati u javnom nadmetanju.

Članak 5.

Komisija provodi javno nadmetanje na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s tim da početna isključna ponuda po 1 m² ne može biti niža od one objavljene u aktu o raspisivanju javnog nadmetanja.

Ukoliko se u toku javnog nadmetanja početna oglašena cijena po 1 m² usedmerostručiti, natjecatelji koji žele nastaviti javno nadmetanje dužni su odmah Komisiji položiti iznos od još jedne jamčevine objavljene u aktu o raspisivanju. Navedeni postupak primijenit će se kod svakog daljnjeg povećanja ponuda na način da će natjecatelji ponoviti uplatu oglašene jamčevine i to kod svakog ponovljenog usedmerostručnja početno oglašene cijene po 1 m².

Drugi i svaki daljnji polog jamčevine Komisija će primati od fizičkih osoba isključivo u dinarskoj gotovini, a od pravnih osoba u svim zakonskim sredstvima plaćanja.

U toku javnog nadmetanja ukoliko natjecatelji narušavaju red i disciplinu (posuđivanje novca, šetnja ili izlazak iz prostorije gdje se nadmetanje provodi, ometanje drugog natjecatelja i sl.) Komisija ima pravo da donese odluku o prekidu javnog nadmetanja i ponovnog raspisivanja istog za poslovni prostor.

Nakon što svi ponuđači iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova Komisija proglašava najboljeg ponuđača tj. osobu koja je ponudila najvišu cijenu po 1/m² kao budućeg zakupoprimalatelja.

Članak 6.

Prvo javno nadmetanje za određeni prostor može se održati samo ako učestvuje najmanje 3 ponuđača.

Ako ne uspije prvo javno nadmetanje odredit će se i objaviti novo javno nadmetanje.

Drugo javno nadmetanje objavljuje se na isti način kao i prvo s tim da se u objavi naznačuje da je to drugo javno nadmetanje.

Drugo javno nadmetanje može se održati ako učestvuje najmanje dva ponuđača.

Javno nadmetanje iz stavka 1. i 2. ovog članka smatra se neuspjelim ako za poslovnu prostoriju poslije trećeg poziva nije ponudena zakupnina veća od početne zakupnine.

Ukoliko treći put na javno nadmetanje pristupi samo jedan ponuđač Komisija će mu dodijeliti poslovni prostor po cijeni 1 m² koja ne može biti niža od cijene objavljene u aktu o raspisivanju javnog nadmetanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuđač na samom nadmetanju ili u kasnijem periodu odustane od zaključivanja Ugovora o zakupu ili raskine već zaključeni ugovor, taj ponuđač nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a nadmetanje za predmetni prostor se ponavlja.

Članak 7.

O postupku javnog nadmetanja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o poslovnoj prostoriji, polaznoj cijeni zakupnine, o učesnicima nadmetanja, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i zakupu.

U zapisnik o radu Komisije unose se i odluke Komisije koje se odnose na:

- rok u kojem je najpovoljniji ponuđač dužan započeti s obavljanjem predviđene djelatnosti u prostoru,
- rok od kojeg će najpovoljniji ponuđač, odnosno budući zakupoprimalac biti dužan otpočeti sa plaćanjem zakupnine.

U znak prihvata odluka Komisije navedenih u prethodnom stavku, najpovoljniji ponuđač potpisuje zapisnik o radu Komisije i time se postupak za provedbu javnog nadmetanja smatra okončanim.

Zapisnik potpisuju članovi Komisije, zapisničar, najpovoljniji ponuđač i svi prisutni natjecatelji.

Članak 8.

Nakon održanog javnog nadmetanja zainteresiranim natjecateljima na njihovo traženje uručit će se fotokopija Zapisnika o javnom nadmetanju kao i Odluka o davanju poslovnog prostora u zakup s uputom o pravu prigovora.

Ukoliko natjecatelj smatra da su poslovne prostorije dane u zakup fizičkoj osobi ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog nadmetanja nije pravilno proveden ima pravo da u roku od 8 dana od dana provedenog nadmetanja uloži prigovor Komisiji za provedbu javnog nadmetanja, koja je po tom prigovoru dužna donijeti odluku u roku od 15 dana od dana primitka prigovora.

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

Članak 9.

Jamčevinu koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene vratit će im se nakon završetka javnog nadmetanja u zakonskom roku, dok se položena jamčevina osobe čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u zakupninu.

Članak 10.

Stupanjem na snagu ovog Uputstva prestaje važiti Uputstvo za provedbu natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora («Službene novine», 21/92).

Članak 11.

Ovo uputstvo objavljuje se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske, a stupa na snagu sljedećeg dana nakon objave.

Klasa: 021-05/93-81/171
Rijeka, 7. prosinca 1993.

POGLAVARSTVO GRADA RIJEKE

Predsjednik Poglavarstva
Slavko Linić, v. r.