

Grad Rab

9.

Na temelju članka 20. 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.) Poglavarstvo Grada Raba na sjednici održanoj 07. ožujka 1994. 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 ugovorenih stranki, te uvjeti raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora, u vlasništvu Grada.

Članak 2.

Poslovnim prostorima 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 Raba. Upravni odjel za komunalni sustav obavlja u ime Poglavarstva grada Raba, a za račun Grada Raba poslove utvrđene u ovoj Odluci.

Članak 4.

Poglavarstvo Grada Raba:

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 natječaja ili nadmetanja,
7. obavlja druge poslove koji proizlaze iz zakona i ove Odluke.

Članak 5.

Upravni odjel 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 ugovoren rok zakupa istekao uz prethodnu suglasnost Poglavarstva Grada Raba.
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 Raba i pročelnika Upravnog Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

2. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 6.

U I. zoni, 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 prostor u I. zoni – Srednja i Donja ulica, ne smiju se upotrebljavati za skladišta.

Članak 8.

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 Raba na prijedlog Upravnog odjela za komunalni sustav.

3. NAČIN ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 9.

Slobodni poslovni prostor, daje se u zakup u pravilu putem natječaja, a objavljuju se u javnom tisku.

Natječaj provodi Komisija.

Komisija broji 3 člana. Članove Komisije i njihove zamjenike imenuje Poglavarstvo Grada Raba.

Članak 10.

Natječaj sadrži posebice:

- adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
- početni iznos zakupnine mjesečno po metru kvadratnom,

- vrijeme za koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
- ostale posebne odredbe.

Članak 11.

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

1. ako pravna osoba izvrši organizacione ili vlasničke promjene u skladu sa zakonom,
2. ako nastane potrebe 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 supružnik, 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 o 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.

Članak 12.

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 13.

Sa zakupoprimalateljem 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 nalaze (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 zakupoprimalatelj izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnina 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 zakupoprimalatelja, ukoliko se radi o neuređenom prostoru,
12. odredbu da zakupoprimalatelj ne može vršiti rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavatelja,
13. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis odgovornih strana.

Članak 14.

Ugovor o zakupu zaključuje se pismeno.

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

Članak 15.

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

- da je zakupoprimalatelj 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 zakupoprimalatelj 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 16.

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 Raba.

Članak 17.

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	I	II	III
1.	UGOSTITELJSTVO, TURIZAM I FINACIJE 08 (0801-0802) 11 (1101-1102)		2,5a	1,8a	1a
2.	TRGOVINA 07 (0701-0703)		2,2a	1,4a	0,9a
3.	TEHNIČKE I POSLOVNE USLUGE 11 (1103-1109)		2a	1,1a	0,7a
4.	ZANATSTVO, INDUSTRIJA PROMET I VEZE 09 (0901) 01 (0101-0134) 05 (0501-0503) 06 (0601-0609)		1,6a	0,9a	0,6a
5.	STAMB. KOM. DJEL. TIJELA DRŽAV. UPRAVE PROSVJETA, KULTURA, ZDRAVSTVO 10 (1001-1003) 12 (1201-1204) 13 (1301-1302) 14 (1401-1404)		1a	0,7a	0,5a
6.	GARAŽE, NEUREĐENI PROSTORI		0,4a	0,4a	0,4a

Članak 18.

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

Članak 19.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se tri zone u Gradu Rabu.

Poslovni prostor razvrstava se prema sljedećim zonama:

I. zona – obuhvaća poslovni prostor koji se nalazi u centru gradu Raba

II. zona – obuhvaća poslovni prostor koji se nalazi u Malom Palitu, Banjolu – područje Padove I., II. i III. i Loparu – područje San Marina,

III. zona – obuhvaća poslovni prostor dijelova naselja Palit, Banjol i Lopar osim navedenih u II. zoni, naselja Barbat, Kampor, Sup. Draga i Mundanije.

Članak 20.

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 21.

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

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

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

Članak 22.

Iznos visine zakupnine osigurava pokriva:

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

Članak 23.

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

5. OSNOVNA PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANAKA

Članak 24.

Zakup traje najduže 15 (petnaest) godina.

Ukoliko se iz bilo kojeg razloga s istim zakupoprimalcem zaključuje novi ugovor o zakupu vrijeme trajanja za-

kupnog odnosa ne može biti duže od vremena određenog u dosadašnjem ugovoru.

Članak 25.

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

Zakupoprimalatelj 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 26.

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

Zakupoprimalatelj 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 zakupoprimalatelj potvrđuje da je poslovni prostor primio u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Članak 27.

Zakupoprimalatelj 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.

6. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 28.

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

Članak 29.

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 30.

Zakupodavatelj može odustati od ugovora o zakupu

poslovnog prostora u svako vrijeme, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pismene opomene zakupodavatelja zakupoprimalatelj:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili tako da se poslovnom prostoru 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 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 vrši 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 31.

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

Članak 32.

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

8. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 33.

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

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

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

Članak 34.

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

Članak 35.

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

Klasa: 022-01/94-01-04
Rab, 7. 03. 1994.

POGLAVARSTVO
GRADA RABA
Predsjednik Poglavarstva
Davor Andrić, v. r.