

Grad Kraljevica

2.

Na temelju odredbi iz članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96), Zakona o zakupu prostora (»Narodne novine« broj 91/% i 124/97) i članka 25. Statuta Grada Kraljevice (»Službene novine« broj 16/97) Gradsko vijeće, na sjednici održanoj dana 9. veljače 1998. donosi

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora na području grada Kraljevice

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kraljevice kao i poslovnog prostora u kojem Grad Kraljevica, ima pravo raspolaganja i korištenja, uvjeti i postupak davanja u zakup.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se:

- poslovne zgrade,
- poslovne prostorije,
- garaže i garažna mjesta.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena za obavljanje poslovnih djelatnosti ako se pretežnim 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 cjelini.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Poslovnim prostorom smatraju se i otvoreni prostori koji se nalaze u sklopu poslovnog prostora, ako služe za obavljanje poslovne djelatnosti.

Članak 3.

U svrhu utvrđivanja visine zakupnine, određuju se zone atraktivnosti (Prilog I.) grupe djelatnosti (Prilog II.) koeficijenti djelatnosti po zonama (Prilog III.) i koeficijenti veličine prostora.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA PROSTORA

Članak 4.

Za provedbu odredaba ove Odluke nadležno je Poglavarstvo grada, koje:

1. utvrđuje zakupninu
2. donosi upute za provedbu natječaja,
3. donosi zaključak u svezi korištenja poslovnih prostora u vlasništvu Grada,
4. donosi plan održavanja i plan gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnih prostora,
5. imenuje Komisiju od 3 člana za provođenje natječaja

za dodjelu prostora,

6. imenuje Komisiju od 3 člana za utvrđivanje namjene, proširenja djelatnosti,

7. donosi suglasnost o podzakupu i priširenju djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima,

8. daje se suglasnost za pokretanje postupka pretvaranja stambenog u poslovni prostor.

TRAJANJE ZAKUPA

Članak 5.

Zakup traje najmanje 1, a najduže 10 godina.

NAČIN ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor Grada daje se u zakup, putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Natječaj), i to prikupljanjem pisмениh ponuda u zatvorenim omotnicama.

Članak 7.

Natječaj objavljuje se u javnom glasilu.

Objava mora sadržavati i sljedeće:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. vrijeme za koje se poslovni prostor izdaje u zakup,
3. vrijeme i mjesto otvaranja pisмениh ponuda,
4. iznos jamčevine koju treba položiti svaki sudionik, a koji iznos određuje Poglavarstvo,
5. rok od kojeg se može podnijeti pismena ponuda u javnom natječaju,
6. dan i sat kada se može pogledati poslovni prostor,
7. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora grada Kraljevice, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
8. odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja Komisiji dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati natječaju,

9. odredbu da je najpovoljniji ponuđač dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedenog natječaja ili do roka određenog po Komisiji preuzeti poslovni prostor i sklopiti Ugovor o zakupu. Ukoliko najpovoljniji ponuđač ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja Ugovora o zakupu, te će se objava za javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,

10. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za prostor koji je predmet natječaja, a koje pravo nije realizirala, odnosno ako je odustala od ugovora o zakupu za navedeni prostor,

11. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u videnom stanju, rok u kojem ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, te početka plaćanja zakupnine,

12. odredbu o minimalnom nivou estetskog uređenja poslovnog prostora,

13. odredbu da zakupodavac može odrediti da se ugovor o zakupu smatra kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavak 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora o trošku zakupnika.

Članak 8.

O postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose podaci o poslovnoj prostoriji, početnoj cijeni zakupnine, sudionicima natječaja, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i zakupniku.

Komisija utvrđuje redoslijed najpovoljnijeg ponuđača i dostavlja zapisnik Poglavarstvu. Zapisnik potpisuju predsjednik i članovi Komisije kao i nazočni natjecatelji.

Poglavarstvo donosi Odluku o davanju poslovnog prostora u zakup koja posebice sadrži:

- rok u kojem je najpovoljniji natjecatelj dužan započeti s obavljanjem predviđene djelatnosti,
- rok od kojeg će najpovoljniji natjecatelj, odnosno budući zakupnik biti dužan otpočeti s plaćanjem zakupnine.

Članak 9.

Jamčevina koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene vratit će se najkasnije u roku od 8 dana od dana završetka javnog natječaja, jamčevina natjecatelja čija ponuda je prihvaćena uračunava se u zakupninu.

PODZAKUP

Članak 10.

Zakupnik ne može dati drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi poslovni prostor Grada u podzakup, bez prethodnog pismenog odobrenja Poglavarstva.

UGOVOR O ZAKUPU

Članak 11.

Na temelju Odluke o dodjeli poslovnih prostora u zakup zaključuje se sa zakupnikom pismeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija koji sadrži elemente iz čl. 5. Zakona o zakupu poslovnog prostora:

1. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje zakupnine koji će uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog organa iz ove odluke,

2. odredbe o otkaznim rokovima,

3. obvezu uređenja prostora o trošku zakupnika, ukoliko se radi o neuređenom prostoru,

4. odredbu da zakupnik ne može vršiti rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,

5. odredbu o podzakupu samo uz izričito pismeno odobrenje zakupodavca.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka zaključuje u ime zakupodavca, Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik ovlasti.

Sastavni dio ugovora o zakupu čine zapisnik o primopredaji prostora.

NAGODBE

Članak 12.

Kada Grad otkáže ugovor o zakupu, Poglavarstvo će

odobriti nagodbu ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka otkloni razloge otkaza ugovora, a to su:

— u slučaju neplaćanja zakupnine zakupnik podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine (glavnica i pripadajuća kamata)

— u slučaju nekoristenja prostora započne s korištenjem prostora,

— u slučaju davanja prostora na korištenje, bez prethodne suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravnog korisnika,

— da se suglasi o podmirenju troškova nastalih nagodbom.

VISINA ZAKUPNINE

Članak 13.

Početna visina zakupnine za natjecatelje utvrđuje se u natječajnom postupku, a ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Odlukom Poglavarstva.

Članak 14.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim mjerilima:

— kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,

— zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi,

— djelatnost koja se u poslovnom prostoru obavlja,

— uređenosti prostora (uređen, poluuređen, neuređen).

Članak 15.

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

Zajednički prostor koji koristi više zakupnika (hodnik, WC, stubište) plaća se prema broju korisnika.

Članak 16.

Zakupnina se određuje prema koeficijentima u prilogu iz čl. 3. što čini sastavni dio Odluke i članka 17. Odluke. Vrijednost koeficijenta određuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 17.

Visina zakupnine za otvoreni poslovni prostor utvrđuje se u visini od 50% od cijene zakupa zatvorenog poslovnog prostora.

— visina zakupnine za neuređeni poslovni prostor umanjuje se za 50%

— visina zakupnine za poluuređeni poslovni prostor umanjuje se za 25%

— za prostore koji su neuređeni ili poluuređeni, zakupnina se umanjuje na rok koji odredi Poglavarstvo.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine, prema zoni u kojoj se poslovni prostor obavlja, razredu veličine poslovnog prostora u koji je razvrstan i uređenosti prostora, (pobliže opisano u Prilogu IV.)

Visina mjesečne zakupnine po m² korisne površine formira se umnoškom koeficijentata i njihove vrijednosti.

Članak 18.

Visina zakupnine mora osigurati pokriće:

- amortizacije,
- troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrada, (sanacija krovova, glavnih vodova, elekt. i vodovodnih i odvodnih instalacija i fasada) i sudjelovanja u rekonstrukciji pojedinih poslovnih prostora,
- troškova upravljanja,
- izgradnje i kupnje novog poslovnog prostora po godišnjoj stopi od najmanje 2% ukupne površine poslovnog prostora u vlasništvu Grada,
- troškova rekonstrukcije slobodnih poslovnih prostora.

Članak 19.

Naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunavaju se u zakupninu, već ih zakupnik plaća temeljem posebnih računa.

Članak 20.

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

Zakupnik nema pravo, bez pismene suglasnosti zakupodavca, vršiti bilo kakve radove na poslovnom prostoru, osim potrebnih za redovito održavanje.

Članak 21.

Primopredaja poslovnih prostorija obavlja se na osnovi zapisnika o stanju u kome se nalaze poslovne prostorije i uređaji u vrijeme primopredaje. Zapisnik potpisuju ugovorene strane.

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

Ako zakupnik ne potpiše ugovor ili zapisnik o primopredaji, u roku od 15 dana od dana prijema poziva, smatrat će se daje odustao od zaključenja ugovora. U tom slučaju gubi pravo na povrat jamčevine položene u natječajnom postupku.

Članak 22.

Zakupnik je dužan snositi troškove održavanja poslovnih prostorija i uređaja u tim prostorijama.

Zakupnik je dužan snositi sve troškove oštećenja prostora u kojem se nalazi kao i zajedničkih uređaja, ako oštećenja nastanu u vezi s djelatnošću.

Članak 23.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik ne može odstraniti ugrađene instalacije i druge fiksne elemente koje je sam ugradio.

Zakupnik nema pravo na povrat sredstava uloženi u uređenje poslovnih prostora, osim ako to, iz opravdanih razloga, nije posebno ugovoreno.

PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU OTKAZOM

Članak 24.

Grad otkazuje korištenje poslovnog prostora u slučaje-

vima:

- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa,
- ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca prestane s korištenjem poslovnog prostora duže od 30 dana,
- ako zakupnik ne pristane na povećanje zakupnine po odluci Gradskog spoglarstva,
- u slučaju kad zakupnik da u podzakup poslovni prostor bez pismene suglasnosti zakupodavca,
- ako zakupnik izvrši prenamjenu poslovnog prostora,
- ostalim razlozima predviđenim zakonom i ugovorom.

PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnim prostorijama Općine Kraljevica (»Službene novine« broj 6/94).

Članak 26.

Ugovori o zakupu poslovnih prostora Grada zaključeni po odredbama ranijih popisa, ostaju na snazi do isteka rokova u tim ugovorima, ako su u skladu s ovom Odlukom i Zakonom.

Zakupnici koji koriste poslovni prostor, a ugovori o zakupu nisu sukladni ovoj Odluci i Zakonu o zakupu poslovnih prostora, dužni su sudjelovati u javnom natječaju, po kojem imaju prvenstvo pri sklapanju novog ugovora ako prihvate sve uvjete iz natječaja i početni iznos zakupnine; u protivnom im se postojeći ugovor o zakupu raskida po sili zakona.

Članak 27.

Ovlašćuje se Gradsko poglavarstvo na donošenje provedbenih akata za primjenu ove Odluke.

Članak 28.

Ova Odluka stupa na snagu 8 dana po objavi u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 011-02/98-01/05
Ur. broj: 2170-08-98-01-02
Kraljevica, 9. veljače 1998.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Rastko Davila, v.r.

OPIS GRANICA ZONA ATRAKTIVNOSTI

Prilog I.

A ZONA — (atraktivna zona): ulice: Zrinski trg, Fran-kopanska ulica, Braće Radića, Strossmayerova ulica do broja 33, Palih boraca, Obala Kralja Tomislava, Faranski progon.

I. zona

Granica zone počinje na sjecištu granica s Gradom Bakar i Jadranske magistrale, kreće sjevernim rubom Jadranske magistrale prema istoku; skreće zapadnim rubom ceste koja vodi k Turinskom, prolazi do crkve, iza koje skreće

granicom Autokampa do potoka Bujica i vraća se desnom obalom toga potoka do sjecišta potoka i stare ceste za Kraljevicu (»Klančina«). Odatle nastavlja istočnim rubom, odakle nastavlja sjevernim rubom Jadranske magistrale do raskrižja Jadranske magistrale i ceste za otok Krk, kojim ide do prilaznog platoa za Krčki most i na sjecištu toga platoa i trase Jadranskog naftovoda skreće prema istoku, ide istočnim rubom trase Naftovoda do sjecišta trase Naftovoda i ceste za uvalu Črišnjeva. Od toga sjecišta ide sjevernim rubom ceste, dolazi do parkirališta u uvali Črišnjeva, ide njegovim sjevernim obodom, odakle se spušta do obale mora. Obalom mora vraća se do ishodišta na zapadnoj granici s Gradom Bakrom.

II. zona

Granica ove zone započinje na sjecištu zapadne granice Grada i Jadranske magistrale, odakle ide istočnom granicom Grada do mora i vraća se obalom do uvale Črišnjeva i granice I. zone.

Prilog II.

VRSTE DJELATNOSTI

GRUPA A: sve ugostiteljske djelatnosti, slastičarska djelatnost, filigrani, zlatari, izrada i prodaja suvenira, butici, trgovinska djelatnost, poslovna udruženja, osiguravajuća društva, pomorski i PTT saobraćaj, igre na sreću, banke, odvjetničke pisarnice.

GRUPA B: komunalna djelatnost, turistička djelatnost, privatne ambulante, agencije, galerije, prodaja umjetničkih djela i proizvoda umjetničkih zanata, cvjećare, elektronski servisi, kemijske čistione, sve zanatske djelatnosti osim iz grupe C.

GRUPA C: postolar, dimnjačari, klesari, urari, graveri, popravak čamaca, precizni mehaničari, parketari, tapetari, dekorateri, skladišta, garaže, galerije-ateljei (izrada i prodaja vlastitih umjetničkih djela) i ostale djelatnosti.

Prilog III.

KOEFICIJENTI DJELATNOSTI PO ZONAMA

Pripadajući koeficijenti za poslovne zone u kojima se poslovni prostor nalazi, a ovisno o djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, utvrđuju kako slijedi:

| GRUPA DJELATNOSTI | A ZONA | I ZONA | II ZONA |
|----------------------|-------------|--------|-----------------|
| | koeficijent | | |
| »A« | 5 | JfiO | 3 ⁰⁰ |
| »B« | 4 | 3,00 | 2,00 |
| »C« | 3 | 2,00 | 1,00 |

Prilog IV.

KOEFICIJENTI VELIČINE PROSTORA

Za određivanje osnovne zakupnine za poslovni prostor utvrđuju se četiri razreda veličine poslovnog prostora i to:

1. razred obuhvaća poslovne prostore manje ili jednake 30 m²

2. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 30 m², a manje ili jednake 60 nr

3. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 60 nr, a

manje ili jednake 100 m²

4. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 100 m².

Odgovarajući koeficijent za svaki razred veličine poslovnog prostora.

| 1. razred | 2. razred | 3. razred | 4. razred |
|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| koeficijenti | | | |
| 2 ⁵⁰ | Ž25 | 2~00 | 1.75 |

- **NEUREĐENI POSLOVNI PROSTOR** je onaj kojem je nužno potrebno urediti:

— podove, stropove, zidove, stolariju, instalacije, fasadu, krov, sanitarni čvor, da bi se stavio u funkciju

- **POLUUREĐENI POSLOVNI PROSTOR** je onaj prostor kojem je nužno potrebno urediti:

— vanjsku stolariju, fasadu, instalacije (struja, voda) da bi se stavio u funkciju.

Stupanj urednosti utvrđuje Komisija koju imenuje Poglavarstvo.

3.

Na temelju članka 20. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95), članka 4. i 12. Zakona o izmjenama Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 70/97) i članka 25. Statuta Grada Kraljevice, Gradsko vijeće Grada Kraljevice, na sjednici održanoj dana 9. veljače 1998. godine donosi

ODLUKU o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnoj naknadi

Članak 1.

U Odluci o komunalnoj naknadi (»Službene novine« broj 4/97) i Odluci o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnoj naknadi (»Službene novine« broj 8/97), u odnosnim člancima mijenja se tekst kako slijedi:

tekst: Općina Kraljevica u Grad Kraljevica

Općina u Grad

Općinsko poglavarstvo u Gradsko poglavarstvo.

Članak 2.

U članku 3. iza točke 6. dodaje se točka 7. koja glasi: 7. javna rasvjeta.

Članak 3.

Članak 4. mijenja se i glasi:

Komunalnu naknadu plaća vlasnik ili korisnik

1. stambenog prostora, kuće za odmor i garaže,

2. poslovnog prostora,

3. zemljišta koje koristi za poslovnu djelatnost (otvoreni poslovni prostor),

4. građevinskog zemljišta.

Članak 4.

U članku 8. u drugom stavku iza riječi »naknade« dodaju se riječi: »na osnovi programa održavanja komunalne infrastrukture«.

Članak 5.

U članku 20. — godina 1998. mijenja se u godinu 1999.

Članak 6.

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

Klasa: 011-02/98-01/05
Ur. broj: 2170-08-98-01-01
Kraljevica, 9. veljače 1998.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRALJEVICE

Predsjednik
Rastko Davila, v.r.

vijeće Grada Kraljevice, na sjednici održanoj dana 9. veljače 1998. godine donosi

**PLAN IZGRADNJE
komunalnih objekata koji se financiraju
iz komunalnog doprinosa u 1998. godini**

Prihod od komunalnog doprinosa planiran na iznos od 50.000 kn raspoređuje se na:

Izgradnja mrtvačnice na groblju Križišće — dovršetak I. faze u iznosu od 50.000 kn.

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

Klasa: 011-02/98-01/05
Ur. broj: 2170-08-98-01-01
Kraljevica, 9. veljače 1998.

GRADSKO VIJEĆE GRADA KRALJEVICE

Predsjednik
Rastko Davila, v.r.

4.

Na temelju članka 22. Zakona o komunalnom gospodarstvu i članka 25. Statuta Grada Kraljevice, Gradsko