

Općina Kostrena

11.

Na temelju članka 14, 67. i 87. stavak 1. Zakona o lokalnoj samoupravi i upravi (»Narodne novine«, broj 90/92, 94/93 i 117/93) i članka 26. Statuta Općine Kostrena (»Službene novine« Županije primorsko-goranske, broj 14/93) Općinsko vijeće Općine Kostrena, na sjednici 27. listopada 1994. godine, donijelo je

ODLUKU

o davanju stanova u vlasništvu Općine Kostrena u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se:

- uvjeti, postupak i tijela za davanje stana u najam,
- veličina stana koji se može dati u najam,
- obveze najmoprimatelja i najmodavatelja.

Članak 2.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u vlasništvo Općine Kostrena u najam ima hrvatski državljanin koji ima prebivalište na području Općine Kostrena pod uvjetom:

- da isti nema stanarsko pravo ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu na području Republike Hrvatske,
- da on ili članovi porodičnog domaćinstva navedeni u zahtjevu ne koriste stan u vlasništvu pravne osobe bez valjanog pravnog osnova.

Članovima porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva iz stavka 1. ovog članka smatraju se bračni drug te osobe koje s njim stanuju posljednje dvije godine i to: srodnici po krvi u prvoj liniji i njihovi bračni drugovi, braća i sestre, pastorčadi i usvojenici, očuh i maćeha, usvojilac i osobe koje je stanar dužan po zakonu uzdržavati, osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

Rok od dvije godine iz prethodnog stavka ne odnosi se na maloljetnu djecu i osobe koje su prema Zakonu o braku u porodičnim odnosima izjednačene sa njima.

Članak 3.

Na temelju datog zahtjeva i osnova i mjerila iz ove Odluke, utvrđuje se lista prioriteta (u daljnjem tekstu: lista).

Izuzetno, van liste, prvenstvo za davanje stanova u najam ima osoba koja koristi stan koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i sl.) ili uslijed ruševnosti stambene zgrade odnosno stambenog prostora kada o tome postoji rješenje nadležnog organa.

Članak 4.

Izuzetno, van liste Komisija za davanje stanova u najam (u daljnjem tekstu: Komisija) donijet će rješenje o davanju stana u najam supružniku, djetetu ili roditelju poginulog hrvatskog branitelja, vojnom ili civilnom invalidu domovinskog rata I - VII grupe, razvrstanom prema postotku ošte-

ćenja organizma sukladno pozitivnim propisima.

Članak 5.

Izvan liste iz članka 3. ove Odluke Poglavarstvo općine Kostrena može donijeti rješenje o davanju stana u najam do 2 stana godišnje osobama zaposlenim u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva i znanosti za priznate rezultate rada značajne za Općinu Kostrena ili za koje ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Općine Kostrena.

Članak 6.

Za utvrđivanje prioriteta za davanje stanova u najam određuju se osnove i mjerila:

1. radni staž ostvaren u Republici Hrvatskoj,
2. prebivalište na području općine Kostrena,
3. sudjelovanje u domovinskom ratu,
4. zdravstveni uvjeti,
5. socijalni uvjeti.

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja ili djelovanja na području Općine Kostrena pripadaju tri boda.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi, i to:

- vojnim invalidima (ratnim i mirnodopskim) s preko 50% invaliditeta - 20 bodova, do 50% invaliditeta - 10 bodova;
- civilnim invalidima rata, 10 bodova;
- invalidima rada s preostalom radnom sposobnošću i invalidskim umirovljenicima, 8 bodova;
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti (prema listi kroničnih bolesti koja je sastavni dio ove odluke), kao i invalidima s tjelesnim oštećenjem sa 70% i više, po prethodnoj pribavljenom mišljenju nadležne komisije, prema propisima o zdravstvenom odnosno invalidskom osiguranju, 5 bodova;
- osobama koje primaju doplatak za pomoć i njegu, 5 bodova.

Članak 10.

Prema broju članova porodičnog domaćinstva podnositelj zahtjeva dobiva:

- samac	3 boda
- 2 člana	6 bodova
- 3 člana	9 bodova
- 4 člana i više	12 bodova.

Članak 11.

Sudjelovanje u domovinskom ratu:

- a) sudionici do 31. prosinca 1991. godine 15 bodova
- b) za svaki mjesec proveden na ratistu

(prva linija fronte) Like i ostalih mjesta u Republici Hrvatskoj 0,5 bodova

Broj bodova iz stavka 1. točke b) ovog članka utvrđuje se najviše do 15 bodova.

Sudjelovanje u domovinskom ratu dokazuje se uvjerenjem nadležnog Ureda za obranu ili nadležnog ministarstva.

Članak 12.

Roditelj i usvajatelj koji se isključivo brine o članovima porodičnog domaćinstva (djeci i usvojenicima) u trajanju:

- do 5 godina dobiva 5 bodova za jednog člana, a za svakog člana više dobiva 1 bod;
- preko 5 godina dobiva 10 bodova za jednog člana, a za svakog člana više dobiva 2 boda.

Roditelj mentalno retardirane, hendikepirane i invalide djece dobiva 10 bodova.

Svojstvo iz stavka 1. i 2. ovog članka dokazuje se uvjerenjem Centra za socijalni rad.

2. POSTUPAK ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 13.

Poglavarstvo Općine Kostrena osniva Komisiju za postupanje po ovoj Odluci.

Komisija se sastoji od predsjednika, zamjenika predsjednika i 5 članova, koji imaju riješeno stambeno pitanje.

Stručno-administrativno-tehničke poslove za Komisiju obavlja Upravni odjel Općine Kostrena.

Članak 14.

Komisija obnaša ove poslove:

- odlučuje o davanju stanova u najam na temelju liste,
- odlučuje o pravu stanara na zamjenu stana u vlasništvu Općine Kostrena,
- obnaša i druge poslove za koje je Zakonom o stambenim odnosima utvrđena ovlast davatelja stana na korištenje (suglasnost na sustansko proširenje, priznanje stanarskog prava člana domaćinstva iza smrti nositelja stanarskog prava i dr.),
- obnaša i druge poslove utvrđene ovom Odlukom.

Članak 15.

Zahtjev za davanje stana u najam podnosi se Poglavarstvu Općine Kostrena na osnovu objavljenog natječaja u »Novom listu« do 1. prosinca godine koja prethodi razdoblju za koje se donosi lista prioriteta.

Podnositelj zahtjeva ispunjava upitnik, na osnovu kojih podataka se na temelju utvrđenih osnova i uvjeta iz članka 6. ove Odluke boduje svaki zahtjev.

Komisija na osnovu objavljenog bodovanja svakog pojedinačnog zahtjeva utvrđuje redosljed podnošenja zahtjeva na listi.

Članak 16.

Lista sadrži: redni broj, ime i prezime podnositelja zahtjeva, cjelokupan broj bodova iskazan po pojedinačnim osnovama i mjerilima iz ove Odluke.

Lista se objavljuje na oglasnoj ploči Općine Kostrena. Članovi 89/A.

Podnositelj zahtjeva ima pravo prigovora na utvrđeni rad u listi i obavljeno bodovanje.

Prigovor se podnosi u roku od 8 dana od dana isticanja liste na oglasnoj ploči Poglavarstvu Općine Kostrena

Članak 17.

Lista se kao konačna utvrđuje na vrijeme od 2 godine i mora biti objavljena do 31. 1. godine u kojoj se utvrđuje

Članak 18.

Komisija može dati u najam stan koji prema ovoj Odluci po veličini i broju prostorija odgovara potrebama navedenih članova porodičnog domaćinstva podnositelja zahtjeva

Podnositelj zahtjeva koji odbije zaključiti ugovor za najam za ponuđeni stan gubi pravo na davanje stana u najam za vrijeme važenja liste iz članka 17. ove Odluke

Prigovor na odluku Komisije iz stavka 1. i 2. ovog članka podnosi se u roku od 8 dana od dana primitka odluke Poglavarstvu Općine Kostrena.

Članak 19.

Ukoliko za vrijeme važenja liste dođe do promjene broja članova porodičnog domaćinstva podnositelj zahtjeva dužan je izvjestiti komisiju o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava na veličinu i broj prostorija stana.

Ukoliko se utvrdi kod zaključivanja ugovora o najmu, da je broj članova porodičnog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj prikazao u svom zahtjevu, podnositelj zahtjeva se briše sa liste.

Članak 20.

Stanom koji se po dopuštenom standardu na području Općine Kostrena u pogledu veličine može dati u najam a koji odgovara potrebama porodičnog domaćinstva u odnosu na broj članova tog domaćinstva, njihov uzrast, spol, zdravstveno stanje i zanimanje, utvrđuje se:

1. stan u kojem svakom članu porodičnog kućanstva pripada jedna soba, osim supružnika kojima pripada jedna soba,
2. stan u kojem je supružnicima i osobama koje žive u zajednici što se može izjednačiti s bračnom, osigurana posebna soba, jer im je potrebna zbog zdravstvenih razloga.

O priznanju prava iz točke 2. vodi računa Komisija na osnovu dokaza o postojanju bolesti s Liste koja čini sastavni dio ove odluke, a prema ocjeni liječničke komisije nadležnog republičkog fonda.

Članak 21.

U smislu odredbe iz prethodnog članka ne smatra se sobom prostorija za dnevni boravak, kao ni prostorija manja od 7 m² ili bez obzira na površinu ako je prostorija uža od 2 metra.

3. UGOVOR O NAJMU PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANKI

Članak 22.

U ime Općine Kostrena kao vlasnika stana - najmodavatelja ugovor o najmu stana zaključuje Poglavarstvo Općine Kostrena.

Ugovor o najmu zaključuje se u pismenom obliku: a

sadrži posebice:

1. naznačenje ugovornih stranki,
2. naznačenje stana (zgrade, ulice, broj stana, broj prostorija, veličinu stana),
3. odredbu kojom se najmoprimatelj izričito obvezuje na pristanak povećanja najamnine, koja će uslijediti u tijeku trajanja najma, prema odlukama nadležnog tijela,
4. iznos i način plaćanja najamnine,
5. naznačenje o zajedničkom pravu uporabe zajedničkih dijelova zgrade,
6. odredbu da najmoprimatelj ne može obaviti radove adaptacije ili rekonstrukcije u stanu bez suglasnosti najmodavatelja,
7. obveze ugovornih strana glede tekućeg i investicijskog održavanja stana,
8. odredbu o naznačenju vremena na koje je ugovor zaključen,
9. odredbe o otkazu i otkaznim rokovima,
10. odredbu o pravu vlasnika da pregleda stan,
11. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpisa ugovornih stranki.

Članak 23.

Ugovor o najmu zaključuje se na određeno vrijeme do najviše 15 godina.

Ugovor o najmu prestaje na način određen zakonom, ovom odlukom ili ugovorom.

U slučaju smrti najmoprimatelja najam se nastavlja s jednim od članova porodičnog domaćinstva koji su s najmoprimateljem živjeli najmanje 2 godine.

Članovi porodičnog domaćinstva najmoprimatelja dužni su izvijestiti najmodavatelja o smrti najmoprimatelja i o osobi koja ulazi u ugovorni odnos najma umjesto dosadašnjeg najmoprimatelja - ugovorne strane.

Promjenom jedne od ugovornih strana, ne mijenja se odredba o važenju ugovora.

Ako nakon isteka roka na koji je ugovor zaključen najmoprimatelj nastavi koristiti stan, a najmodavatelj se tome ne protivi ili do isteka na koji je ugovor zaključen ili 15 dana nakon isteka tog vremena nije pismeno ili preko suda zatražio od najmoprimatelja da mu se preda stan, ugovor se smatra prešutno obnovljen.

Članak 24.

Najmodavatelj može otkazati ugovor o najmu kad najmoprimatelj:

- ne koristi stan duže od 6 mjeseci bez odobrenja najmodavatelja,
- ne koristi stan u ukupnom trajanju dužem od 210 dana tijekom kalendarske godine,
- izda drugome stan u podnajam ili na korištenje,
- koristi stan na način da drugog korisnika stana ili poslovnog prostora u zgradi ometa u njegovom korištenju te remeti javni red i mir ili svojim postupcima čini druge kažnjive radnje u svezi s korištenjem stana.

Otkazni rok je 30 dana, ako ugovorom nije ugovoren duži rok.

Otkaz se daje u pismenom obliku i predaje drugoj strani, neposredno uz potpis, ili poštom, preporučeno.

Najmodavatelj će iseliti najmoprimatelja iz stana istekom roka iz stavka 2. ovog članka, na trošak najmoprimatelja, bez sudskog postupka, a na osnovi odredbe ugovora, kojom se utvrđuje pravo najmodavatelja na prisilno izvršenje.

Članak 25.

Ugovor o najmu stana može prestati i raskidom ugovora te sporazumom stranaka.

Članak 26.

Svaka od ugovornih strana može u svako doba raskinuti ugovor ako druga strana ne ispunjava obveze iz ugovora.

Izjava o raskidu ugovora daje se u pismenom obliku i predaje drugoj strani neposredno, uz potpis ili poštom preporučeno.

Rok za iseljenje po raskidu ugovora je 30 dana.

Za iseljenje najmoprimatelja primjenjuje se odredba članka 24. stavak 4. ove Odluke.

Članak 27.

Sporazumom stranaka ugovor o najmu može prestati u svako doba, pri čemu će se stranke sporazumjeti o načinu i vremenu predaje strana.

Ako najmoprimatelj ne iseli iz stana nakon roka utvrđenog sporazumom, za iseljenje se primjenjuje odredba stavka 4. članka 24. ove Odluke.

Članak 28.

Najmoprimatelj je dužan kod iseljenja iz stana, stan predati najmodavatelju u stanju u kojem je stan primio, uzimajući u obzir promjene do kojih je došlo redovnom uporabom stana.

Najmodavatelj i najmoprimatelj zajednički pismeno utvrđuju stanje stana kod useljenja i iseljenja najmoprimatelja iz stana.

Ukoliko nije moguće zajednički utvrditi stanje stana, svaka od ugovornih strana može zatražiti u postupku osiguranja dokaza da stanje utvrdi stambeni organ Županije.

Ukoliko se radi o osiguravanju dokaza radi zahtjeva za naknadu štete postupak se pokreće kod nadležnog suda.

Članak 29.

Najmodavatelj je dužan omogućiti najmoprimatelju korištenje stana prema odredbama ugovora.

Obveze najmoprimatelja o održavanju stana u upotrebljivom stanju utvrđuju se ugovorom.

Najmoprimatelj o svom trošku održava stan i pokriva radova koji su posljedica redovne uporabe stana.

Najmoprimatelj podmiruje i troškove same uporabe stana.

Članak 30.

Visinu cijene najamnine utvrđuje Poglavarstvo.

Iznos visine najamnine osigurava pokriva:

- troškova održavanja zajedničkih dijelova zgrade,
- troškova investicijskog održavanja stana,
- troškove upravljanja.

Članak 31.

Najmoprimatelj može koristiti stan u najmu samo u svrhu i na način određen ugovorom o najmu.

Obveza je Poglavarstva Općine Kostrena da obavlja kontrolu korištenja i uporabe stambenog prostora iz stavka 1. ovog članka. Ukoliko se prilikom kontrole utvrdi korištenje ili uporaba stana na način koji je suprotan zaključke-

nom ugovoru ili ovoj Odluci poduzimaju se mjere za zaštitu vlasništva.

Članak 32.

Najmoprimatelj nema pravo bez pismene suglasnosti najmodavatelja pristupiti i izvoditi radove na preinaci, adaptaciji ili rekonstrukciji stana u najmu.

Pod radovima iz stavka 1. ovog članka podrazumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina, namjena pojedinih prostorija u stanu ili bitno mijenja konstrukcija prostora.

Članak 33.

Najmoprimatelj je u mogućnosti da radi promjenjenih okolnosti od vremena zaključenog ugovora o najmu zatraži zaključivanje ugovora o najmu za stan veće ili manje stambene površine.

Zahtjev iz stavka 1. ovog članka podnosi se na način utvrđen u članku 15. ove Odluke.

Članak 34.

Uputstva za primjenu odredaba ove Odluke po potrebi donosi Poglavarstvo Općine Kostrena.

Članak 35.

Ova odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavljuje se u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske.

Kostrena, 27. listopada 1994.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ljubomir Paškvan, v.r.

KRITERIJI I SPISAK

Bolesti u svezi s primjenom članka 9. i 20. Odluke o davanju stanova u vlasništvu Općine Kostrena u najmu:

- I. grupa – Kronične zarazne bolesti s pozitivnim nalazom u sekretima (sputum, stolica) kao i u fazi aktivnog liječenja (svjedočba se izdaje na ograničeno vrijeme).
- II. grupa – Inoperabilne maligne neoplazme i operirane s početnim stanjem kaheksije.
- III. grupa – Tireotoksikoza u dekompenziranom stanju:
 - Diabetes s komplikacijama (polineuritis, gangrena i sl.)
 - Hipoparatiroidizam
 - Diabetes insipidus
- IV. grupa – Senilna demencija težeg stupnja:
 - Schizophrenija
 - Poremećaj ličnosti
 - Ostale psihoze koje zahtijevaju kronični psihijatrijski tretman.
- V. grupa – Kasne posljedice intrakranijalnog apscesa i pio-

gene infekcije (324):

- Hereditarni neuromuskularni poremećaji (330)
- Hereditarne bolesti i strijatopalidalnog sistema (331)
- Hereditarna ataksija (332)
- Druge hereditarne i porodične bolesti nervnog sistema (333)
- Multipla skleroza (340)
- Druge demielinizirajuće bolesti centralnog nervnog sistema (341)
- Paralizis agitans (342)
- Cerebralna spastična infantilna paraliza (343)
- Druga cerebralna paraliza (344)
- Epilepsija s čestim napadajim (345)
- Bolesti motornog neurona (348)
- Druge bolesti kičmene moždine (349)
- Neuralgija Trigemina - centralna (351)
- Paraliza vagusa.

VI. grupa – Dekompenzirana stanja srca:

- Kasne posljedice cerebrovaskularnih bolesti (433 - 438)
- Gangrena (445)

VII. grupa – Kronični astmatični bronhitis (fetidanpurulentan sektore):

- Astma bronhijale
- Recidivna spastička stanja.

VIII. grupa – Gangrenozni ulcerozni stomatitis (sa fetorom sektore):

- Noma
- Dekompenzirana ciroza jetre i druga dekompenzirana stanja jetre

IX. grupa – Dekompenzirane bubrežne bolesti.

- Svi slučajevi koji su na hemodializi ili stanja nakon transplantacije bubrega.
- Bolesti mokraćnog sustava s nošenjem trajnog katetera ili inkontinencijom.

X. grupa – Oboljenja koštano mišićnog sustava sa teškim deformitetima zglobno koštanog sustava, kao i sa trajnom poremećenom funkcijom živčanog sustava.

12.

Na temelju članka 35. Zakona o određivanju poslova iz samoupravnog djelokruga jedinice lokalne samouprave i uprave (»Narodne novine« broj 79/93), članka 28. Statuta Općine Kostrena, Općinsko vijeće Općine Kostrena, na sjednici održanoj dana 27. listopada 1994. godine donosi

ODLUKU

o poslovnim prostorima Općine Kostrena

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način, uvjeti davanja u za-

kup, način korištenja, visina zakupnine, namjena, prava i obveze ugovornih stranaka, te uvjeti raskida ugovora o zakupu poslovnog prostora, kojeg je vlasnik Općina.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu ove Odluke smatraju se:

- poslovne zgrade,
- poslovne prostorije,
- garaže.

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, koji u pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz, bez obzira na to da li se nalaze u stambenoj ili poslovnoj zgradi.

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

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

Članak 3.

Poslovnim prostorom upravlja i održava ga Poglavarstvo Općine Kostrena.

Članak 4.

Za koje namjene ili za koju poslovnu djelatnost se smije, odnosno ne smije upotrebljavati određeni poslovni prostor, odlučuje Poglavarstvo Općine Kostrena.

Članak 5.

Na zahtjev zakupca, o prenamjeni ili proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru, odlučuje Poglavarstvo Općine Kostrena.

Članak 6.

Po odobrenju prenamjeni ili proširenju djelatnosti, Odjel općinske uprave u roku od 8 dana izdaje rješenje za proširenje djelatnosti i dopunjava ugovor o zakupu, te mijenja visinu zakupnine tako da će za cijeli prostor utvrditi zakupninu prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.

II. NADLEŽNOST

Članak 7.

Za provedbu pojedinih odredaba ove Odluke nadležno je Poglavarstvo koje:

- 1) utvrđuje prijedlog financijskog plana zakupnine, a usvaja ga Općinsko vijeće,
- 2) razmatra i predlaže nacрте akata koji se odnose na korištenje i održavanje poslovnih prostorija,
- 3) donosi upute za provedbu natječaja,
- 4) donosi druge odluke u svezi korištenja poslovnih prostora,
- 5) utvrđuje visinu zakupnine,
- 6) odlučuje o neposrednoj dodjeli poslovnog prostora u skladu s ovom Odlukom,
- 7) donosi plan održavanja i plan gradnje, kupnje i re-

konstrukcije poslovnih prostora,

8) imenuje Komisiju za provođenje natječaja,

9) donosi zaključke o namjeni, prenamjeni i proširenju djelatnosti koje se obavljaju u poslovnim prostorima,

10) daje suglasnost za pokretanje postupaka pretvaranja stambenog u poslovni prostor,

11) donosi zaključke o izmjeni ugovora o zakupu u slučajevima kada se u poslovnim prostorima namijenjenim za djelatnost trgovine promijeni vrsta robe.

Članak 8.

Općinsko Poglavarstvo obavlja sljedeće poslove:

- 1) ugovaranje zakupa,
- 2) naplata zakupnine,
- 3) pokretanje i vođenje svih sudskih i upravnih postupaka u svezi korištenja poslovnih prostora,
- 4) održavanje poslovnog prostora,
- 5) donosi odluke o produživanju ugovora o zakupu sa zakupcima kojima je ugovoreni rok istekao,
- 6) predlaže nacрте akata i odluka u svezi s korištenjem poslovnih prostora,
- 7) obavlja i druge poslove u svezi korištenja poslovnih prostora.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 9.

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

Ukoliko se s istim zakupcem zaključuje novi ugovor o zakupu vrijeme trajanja zakupnog odnosa ne može biti duže od vremena određenog u dosadašnjem ugovoru.

Članak 10.

Slobodni poslovni prostor daje se u zakup u pravilu putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), a samo u slučajevima određenim ovom Odlukom, poslovni prostor može se neposredno dodijeliti.

Članak 11.

Uputstva o provođenju javnog natječaja donosi Poglavarstvo.

Akt o raspisivanju natječaja se objavljuje u sredstvima javnog tiska.

Akt o raspisivanju natječaja sadrži osobito:

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

Članak 12.

Iznimno neposrednom dodjelom Poglavarstvo može dodijeliti poslovni prostor:

- 1) ako nastane potreba da se zakupac preseli iz određenog poslovnog prostora radi rušenja ili promjene namjene objekta u kome se poslovni prostor nalazi,
- 2) ako se proširuje poslovni prostor u istoj zgradi na djelatnost koja se već obavlja u poslovnom prostoru, a

građevinski je to moguće,

3) ako dosadašnji zakupac (fizička osoba) osnuje poduzeće,

4) ako dosadašnji zakupac umre ili ode u mirovinu pravo na neposrednu dodjelu poslovnog prostora imaju članovi njegove uže obitelji (bračni drug, djeca, usvojenici, zet, snaha, unuci), u skladu sa zakonskim propisima,

5) ako dosadašnji zakupac umre ili ode u mirovinu pravo na neposrednu dodjelu prostora ima i radnik koji je neprekidno bio u stalnom radnom odnosu kod dosadašnjeg zakupca najmanje 5 godina i to pod uvjetom da dosadašnji zakupac ili osobe navedene u točki 4. ovog članka daju pismenu suglasnost o ustupu prostora,

6) ako dosadašnji zakupac ostavlja Općini slobodan drugi poslovni prostor iste ili veće površine.

Općinsko vijeće Općine Kostrena po prijedlogu Poglavarstva može dodijeliti neposrednom dodjelom poslovni prostor:

1) za obavljanje humanitarne djelatnosti i to humanitarnim organizacijama osnovanim u skladu sa zakonskim propisima,

2) u posebno opravdanim slučajevima kada se radi o osobitom interesu Općine Kostrena.

Članak 13.

Dodjela poslovnog prostora neposredno može se izvršiti pod uvjetima:

1) da djelatnost novog zakupca odgovara utvrđenoj namjeni poslovnog prostora,

2) da novi zakupac ispunjava uvjete za obavljanje određenih djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima,

3) da je podmirena zakupnina dosadašnjeg zakupca,

4) da je novi zakupac preuzeo obvezu da će o svom trošku izvršiti uređenje poslovnog prostora,

5) da novi zakupac pristaje na povećanje visine zakupnine u skladu s odlukom Poglavarstva.

Članak 14.

Zakupac ne može dati drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi poslovni prostor na korištenje ili podzakup bez prethodnog pismenog odobrenja Poglavarstva.

Poglavarstvo na zahtjev zakupca koji je osnovao zajedničku radnju u skladu sa zakonskim propisima odobrit će zasnivanje zajedničkog zakupa, te će se zaključiti novi ugovor o zajedničkom zakupu s osnivačima.

Članak 15.

Na temelju Odluke o dodjeli poslovnog prostora u zakup zaključuje se sa zakupcem pismeni ugovor o zakupu poslovnih prostorija koji naročito sadrži:

1) naznačenje ugovornih stranaka,

2) naznačenje poslovnih prostorija i zgrada u kojoj se iste nalaze,

3) naznačenje poslovne djelatnosti koje će zakupac obavljati u poslovnim prostorijama,

4) naznačenje visine zakupnine po m²,

5) odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

6) odredbu o vremenu za koje je ugovor zaključen,

7) iznos zakupnine i način obračuna, kao i naknade za korištenje zajedničkih prostorija i uređaja, kao i vrijeme njihovog plaćanja,

8) odredbu kojom se zakupac izričito obvezuje na pri stanak povećanja zakupnine koje će uslijediti u toku trajanja zakupa prema odlukama nadležnog organa iz ove odluke,

9) odredbe o otkaznim rokovima,

10) mjesto i datum zaključenja ugovora i potpise ugovornih stranaka,

11) obvezu uređenja prostora o trošku zakupca,

12) odredbu da zakupac ne može vršiti nikakvu rekonstrukciju poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,

13) odredbu o podzakupu samo uz izričito pismeno odobrenje zakupodavca,

14) odredbu da zakup prestaje smrću zakupca,

15) odredbu o ugovornoj kazni ukoliko zakupac ne počne obavljati djelatnost ili ne pristupi izvođenju građevinskih radova u ugovorenom roku.

Ugovor iz stavka 1. ovog članka zaključuje u ime Općine Kostrena ovlaštena osoba, a zapisnik o primopredaji prostora i odgovarajući izvod iz ove odluke čini sastavni dio ugovora o zakupu.

Vansudska nagodba

Članak 16.

U slučaju kada zakupodavac pismenom izjavom odustane od ugovora o zakupu ili otkáže ugovor o zakupu zakupodavac će odobriti vansudsku ili sudsku nagodbu ukoliko zakupac ispunji sljedeće uvjete:

– najkasnije do zaključenja glavne rasprave pred prvostepenim 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 nekorisćenja prostora započne s korištenjem prostora,

– u slučaju davanja prostora drugome na korištenje, a bez prethodne suglasnosti zakupodavca isprazni prostor od bezpravnog korisnika.

Članak 17.

Zakupodavac će zakupcu kojemu ističe ugovor o zakupu zaključen na određeno vrijeme produžiti zakupni odnos ukoliko zakupac zatraži produženje ugovora najmanje 15 dana prije isteka ugovora o zakupu i to pod uvjetom:

– da je zakupac koristio poslovni prostor u skladu s ugovorom o zakupu i da se protiv zakupca nije vodio nikakav sudski ili upravni postupak radi nepoštivanja ugovornih odredbi, za poslovni prostor za koji traži produženje ugovora o zakupu.

IV. VISINA ZAKUPNINE

Članak 18.

Visina zakupnine utvrđuje se u natječajnom postupku ili neposrednim dogovorom ugovornih strana na način da zakupnina ne može biti niža od zakupnine utvrđene Zaključkom Poglavarstva (osnovna zakupnina).

Članak 19.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

– četvornom metru korisne površine poslovnog prostora,

– djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Kriteriji iz stavka 1. ovog članka izraženi su brojem bodova, utvrđeni u tabeli bodova za utvrđivanje zakupnine koja čini sastavni dio ove Odluke.

Članak 20.

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

Članak 21.

Prema djelatnosti što se obavlja u poslovnom prostoru zakupnina se određuje razvrstavanjem djelatnosti prema popisu grana i popisu djelatnosti u skladu s odlukom o jedinstvenoj klasifikaciji djelatnosti (»Narodne novine« broj 53/91, 63/93 i 79/93). Za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđen veći broj bodova.

Članak 22.

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

Vrijednost varijable »a« za poslovni prostor utvrđuje Poglavarstvo.

Visinu zakupnine za otvoreni poslovni prostor utvrđuje Poglavarstvo neposrednom nagodbom.

Članak 23.

Visina zakupnine mora osigurati pokriće:

– amortizacije,

– troškova održavanja zajedničkih dijelova stambeno poslovnih zgrada, (sanacija krovova, dizala, glavnih vodova, električnih, vodovodnih i odvodnih instalacija, fasada) i realizacije programa rekonstrukcije pojedinih poslovnih prostora zajedno sa zakupcem poslovnog prostora,

– trošak upravljanja,

– izgradnje i kupnje novog poslovnog prostora po godišnjoj stopi od najmanje 2% ukupne površine poslovnog prostora u vlasništvu Općine,

– rekonstrukciju slobodnih poslovnih prostora,

– za posebne namjene po odluci Općinskog vijeća ili Poglavarstva.

Članak 24.

Naknada za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunavaju se u zakupninu, već ih zakupac plaća po posebnim računima.

V. OSNOVNA PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 25.

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

Zakupac nema pravo bez pismene suglasnosti zakupodavca vršiti rekonstrukcije poslovne prostorije.

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 poslovnih prostorija obavlja se na osnovi zapisnika o stanju u kome se nalaze poslovne prostorije i uređaji u vrijeme primopredaje s potpisom ugovornih stranaka.

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

Članak 27.

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

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

Članak 28.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovne prostorije zakupac ne može odstraniti ugrađene instalacije koje je sam ugradio bez odobrenja zakupodavca.

Zakupac ima pravo na povrat sredstava uloženi u poslovni prostor u skladu s Odlukom o kriterijima za povrat uloženi sredstava.

VI. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 29.

Ugovor o zakupu poslovnih prostorija prestaje na način propisan zakonskim propisima, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 30.

Zakupodavac može otkazati korištenje poslovnog prostora u slučajevima:

– ako zakupac izgubi pravo na obavljanje poslovne djelatnosti temeljem rješenja nadležnog organa,

– neopravdano ne koristi poslovni prostor duže od 60 dana,

– ako zakupac ne pristane na povećanje zakupnine u slučaju iz točke 5. članka 13.,

– u slučaju kad zakupac izda drugome na korištenje ili podzakup poslovni prostor, a bez pismene suglasnosti zakupodavca.

Članak 31.

Zakupodavac može odustati od ugovora o zakupu poslovnog prostora u svako vrijeme, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pismene opomene zakupodavca:

– zakupac koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili tako da se poslovnom prostoru, zajedničkim prostorijama i uređajima njegovom krivicom nanosi šteta,

- zakupac ne plati zakupninu za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
- ako zakupac bez odobrenja vrši preinake poslovne prostorije,
- ako zakupac izda dio poslovnih prostorija drugome u podzakup.

VII. PRAVO PRIGOVORA

Članak 32.

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

Po prigovoru pravno zainteresirane osobe rješava donosac odluke u roku od 30 dana od dana primitka prigovora.

Članak 33.

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

Rješavajući po prigovorima Poglavarstvo može:

- prigovor odbaciti kao nepravodoban ili nedopušten,
- prigovor odbiti kao neosnovan,
- preinačiti svoju raniju odluku kada utvrdi da nije ranije bilo pravilno utvrđeno činjenično stanje od kojeg ovisi pravilnost odluke, odnosno da je ranije na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenjena određena zakonska odredba ili odredba ove Odluke.

Članak 34.

Ovlašćuje se Poglavarstvo da za slučaj potrebe daje uputstva za provedbu odredaba ove Odluke.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 35.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnim prostorijama (»Službene novine« broj 28/90 i 1/92).

Članak 36.

Najkasnije u roku od 6 mjeseci od dana stupanja na snagu ove Odluke svim će se zakupcima na području Općine Kostrena dostaviti novi ugovor o zakupu što će sadržavati elemente iz ove odluke. Zakupci su dužni potpisati ugovore u roku od 15 dana od dana dostave ugovora.

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

Članak 37.

Zahtjevi neriješeni od stupanja na snagu ove Odluke rješavat će se po ovoj Odluci.

Članak 38.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana po objavi u »Službenim novinama« Županije primorsko-goranske

Kostrena, 27. listopada 1994.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE KOSTRENA

Predsjednik
Općinskog vijeća
Ljubomir Paškvan, v.r.

TABELA BODOVA ZA UTVRĐIVANJE
ZAKUPNINE

DJELATNOST	
1.) Ugostiteljstvo, turizam i financijske usluge Područje 08, grana 0801-0802 Područje 11, grana 1101 i 1102	2.5a
2.) Trgovina Područje 07, grana 0701-0703	2.3a
3.) Promet i veze, tehničke i poslovne usluge Područje 06, grana 0601-0609 Područje 11, grana 1103-1109	2a
4.) Zanatstvo Područje 09, grana 0901 Područje 01, grana 0101-0134 Područje 05, grana 0501-0503	1.6a
5.) Stambeno-komunalna djelatnost i tijela državne uprave Područje 10, grana 1001-1003 Područje 14, grana 1401-1404	1.4
6.) Prosvjeta, kultura i zdravstvo i umjetnički atelijeri Područje 12, grana 1201-1204 Područje 13, grana 1301 i 1302	1a
7.) Garaže	1.2a