

Članak 185.

(1) Plan je ovjeren pečatom Gradskog vijeća Grada Vrbovsko i potpisom predsjednika Gradskog vijeća Grada Vrbovsko.

Članak 186.

- (1) Plan je izrađen u pet (5) izvornika.
 (2) Po jedan izvornik dostavlja se i čuva u:
 - Ministarstvu zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva,
 - Hrvatskom zavodu za prostorni razvoj,
 - Zavodu za prostorno uređenje Primorsko-goranske županije,
 - Upravnom odjelu za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije, (Ispostava Delnice - radno mjesto Vrbovsko).
 (3) Preostali primjerak izvornika čuvaju se u pismohrani Grada Vrbovskog.
 (4) U dokumentaciju Plana svatko ima pravo uvida.

Članak 187.

(1) Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 350-01/08-01-100
 Ur. broj: 2193-01-01/08-1
 Vrbovsko, 23. rujna 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VRBOVSKOG

Predsjednik
 Gradskog vijeća
Slavko Medved, ing., v.r.

26.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97 i 174/04) i članka 29. Statuta Grada Vrbovskog (pročišćeni tekst »Službene novine PGŽ« broj 08/08), Gradsko vijeće Grada Vrbovskog, na sjednici održanoj dana 23. rujna 2008. godine donijelo je

ODLUKU**o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Vrbovskog****I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se načini upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Vrbovskog (u daljem tekstu: Grad), zasnivanje i prestanak zakupa, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu zakona o poslovnom prostoru, smatraju se poslovna zgrada, poslovne prostorije, garaža i garažno mjesto.

II. UPRAVLJANJE POSLOVNIM PROSTORIMA

Članak 3.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Vrbovskog upravlja Gradsko poglavarstvo Grada Vrbovskog (u

daljem tekstu: Poglavarstvo) na prijedlog gradskog odsjeka u čijoj je nadležnosti gospodarenje poslovnim prostorima (u daljem tekstu: Odsjek) i administrativna provedba odluka Gradskog Poglavarstva.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke Poglavarstvo:

1. odlučuje o davanju u zakup i prodaji poslovnog prostora,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. odlučuje o visini zakupnine za davanje u zakup poslovnog prostora sukladno članku 6.a Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodnim novinama« broj 91/96, 124/97 i 174/04), (u daljem tekstu: Zakon),
6. raspisuje natječaj za davanje u zakup i prodaju poslovnog prostora,
7. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje u natječaj i određuje početnu cijenu za prodaju poslovnog prostora po pribavljenom mišljenju ovlaštenog vještaka, sukladno članku 43. stavak 4,
8. imenuje Povjerenstvo za provođenje postupka javnog nadmetanja (u daljem tekstu: Povjerenstvo),
9. provodi postupak po raspisanom natječaju,
10. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
11. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
12. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
13. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
14. odlučuje o prodaji poslovnog prostora,
15. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa i prodaje poslovnog prostora.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljem tekstu: natječaj).

U slučaju raspisivanja javnog natječaja Poglavarstvo Zaključkom o raspisivanju natječaja imenuje Povjerenstvo koje se sastoji od tri člana (predsjednik i dva člana) i koja provodi postupak po raspisanom natječaju sukladno ovoj Odluci.

Članak 6.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok od 15 godina o čemu odlučuje Poglavarstvo u Zaključku o raspisivanju natječaja.

Članak 7.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i na Web stranici Grada Vrbovskog i sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa (jamčevine) u visini početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu,
4. vrijeme na koje se prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pismenih ponuda,
6. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuđaču (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje

po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji («Narodne novine» broj 174/04) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status.

7. odredbu o dostavi dokaza o podmirenim svim financijskim obvezama Gradu i gradskim komunalnim društvima, s naznakom da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, odnosno gradskim komunalnim društvima,

8. odredbu kojom se zakupnik izričito obavezuje na pristanak povećanja zakupnine koji će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, prema Odluci Poglavarstva,

9. datuma početka obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru,

10. vrijeme u kojem se može pogledati prostor i izvršiti uvid u zapisnik s utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti prostora,

11. datum, mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

12. izjavu natjecatelja o prihvaćanju općih i posebnih uvjeta zakupa utvrđenih ovom Odlukom,

13. odredbu da Poglavarstvo zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača,

14. odredbu da osobe iz članka 6.a, stavka 3. Zakona (hrvatski branitelji) i članka 35. stavak 3. Zakona (raniji zakupnici) koji sudjeluju i udovoljavaju uvjetima natječaja, te prihvate iznos zakupnine iz najpovoljnije ponude imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora,

15. odlučuje o prodaji poslovnog prostora.

Dokumentacija iz stavka 1. ovog članka dostavlja se u originalu, izuzev dokumentacije iz točke 6. koja se dostavlja u originalu ili preslici sa pravom uvida u original na dan javnog nadmetanja.

Članak 8.

Natječaj za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta, sadrži pored točaka 1., 2., 3., 4., 5., 7., 8., 9., 10., 11. i 12., iz prethodnog članka i:

1. obvezu dostave osnovnih podataka o natjecatelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da natjecatelj ima u svojem vlasništvu osobno vozilo (preslika prometne dozvole)

2. datum početka korištenja garaže.

Članak 9.

Natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Vrbovskog.

Rok za podnošenje ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 10.

Otvaranje ponuda obavlja Komisija na sjednici, najkasnije 8 dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

Članak 11.

Na otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponuđene mjesečne zakupnine).

Članak 12.

Na temelju pristiglih ponuda, Povjerenstvo utvrđuje listu natjecatelja koji ispunjavaju uvjete natječaja, te zapisnički konstatira koje su ponude najpovoljnije prema visini ponuđene mjesečne zakupnine.

U slučaju da su dva natjecatelja ponudila jednak, najviši iznos mjesečne zakupnine, te da u svim drugim elementima odgovaraju uvjetima natječaja, najpovoljnija ponuda će biti ponuda ponuditelja s prebivalištem, odnosno sjedištem na području Grada Vrbovskog, a ako se ne može odrediti niti prema tome kriteriju odluku donosi Poglavarstvo uvažavajući poslovni ugled ponuditelja i doprinos razvoju Grada Vrbovskog, a može i poništiti natječaj i odlučiti da se isti ponovi.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje.

Članak 13.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Poglavarstvo, sukladno ovoj Odluci, odnosno Zakonu.

Poglavarstvo zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Članak 14.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim sudionicima natječaja, navodi se iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji natjecatelj ponudio.

Članak 15.

Osobe iz članka 6.a, stavka 3. Zakona (hrvatski branitelji) i članka 35. stavak 3. Zakona (raniji zakupnici) koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su u roku od 8 dana od dana dostave obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti da li žele koristiti pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo u roku iz stavka 1. ovoga članka na adresu Grada Vrbovskog. Kada je izjašnjenje upućeno poštom, preporučeno ili telegrafski, dan predaje pošti smatra se danom predaje Gradu Vrbovskom.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 16.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj izabran za zaključenje ugovora uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim učesnicima se jamčevina, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru natjecatelja s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko natjecatelj izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja Ugovora, ne počne obavljati djelatnost u ugovorenom roku ili u roku od 5 mjeseci od dana zaključenja Ugovora raskine Ugovor, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 17.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani natjecatelj odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan natjecatelj natječaj će se ponoviti.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 18.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
 2. ugovorne strane,
 3. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u zgradi, površina u m²),
 4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku prostor u posjed,
 5. datum početka obavljanja djelatnosti, odnosno početka korištenja garaže,
 6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
 7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora, odnosno garaže,
 8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
 9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje prostora,
 10. odredbe o vremenu na koje je ugovor zaključen,
 11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,
 12. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup, ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom,
 13. iznos zakupnine, način i rok početka plaćanja,
 14. odredbu kojom se zakupnik izričito obavezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 27. ove Odluke,
 15. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku,
 16. odredbu kojom se utvrđuje da je zakupnik izvršio obvezu iz točke 13. stavka 1. članka 7. ove Odluke,
 17. odredbe o prestanku ugovora,
 18. mjesto i datum zaključenja ugovora te potpisa ugovornih strana,
 19. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,
 20. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.
- Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u kojem se unose podaci stanja poslovnog poslova, a koji je sastavni dio Ugovora.

Članak 19.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje Ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše Ugovor i isti ne ovjeri kod javnog bilježnika, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora.

Zakupnik snosi troškove ovjere Ugovora.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 20.

Namjenu poslovnog prostora na prijedlog Odsjeka određuje Poglavarstvo, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinačnog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline te da oni budu u funkciji zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 21.

Poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena kvalitetnije osigurala elemente iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost, uvećana za 50%.

Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

Ukoliko je sadašnja ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivena povećanjem visine zakupnine od 50% primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Članak 22.

Poglavarstvo može na prijedlog Odsjeka, odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Poglavarstvo može na prijedlog Odsjeka, umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora zakupniku odobriti drugi odgovarajući prostor.

Članak 23.

Gradsko poglavarstvo može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 20. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenjem djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost (proširenu djelatnost) uvećanu za 30%.

Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 24.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora (kp),

- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,

- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima (kd).

Za određivanje zona u kojoj se prostor nalazi primjenjuju se granice zona utvrđenih važećom Odlukom o komunalnoj naknadi.

Članak 25.

Tablica za utvrđivanje zakupnine po djelatnostima i zonama

R. BR.	DJELATNOST	ZONA	
		I.	II.
1.	Ugostiteljstvo i financije	2 a	1,8 a
2.	Trgovina	1,6 a	1,4 a
3.	Tehničke i poslovne usluge	1,3 a	1,1 a
4.	Zanatstvo, industrija, promet i turizam	1,0 a	0,9 a
5.	Stambena, komunalna djelatnost, tijela državne uprave, prosvjeta, kultura, zdravstvo	0,8 a	0,7 a
6.	Garaže	0,4 a	0,4 a

Članak 26.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora (kp), koeficijenta djelatnosti po zonama (kd) i vrijednosti veličine »a« (mjesečna zakupnina = kp x kd x a).

Vrijednost veličine »a« za poslovni prostor utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Zakupnina za otvoreni prostor utvrđuje se u visini od 50 % zakupnine zatvorenog prostora.

Članak 27.

Sredstva zakupnine sredstva su Proračuna Grada i namjenski se troše za održavanje objekata u vlasništvu Grada.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 15-og u mjesecu za tekući mjesec.

Poglavarstvo svojom Odlukom usklađuje ugovorenu zakupninu s godišnjim inflatornim kretanjima kroz mijenjanje vrijednosti veličine »a«.

Ugovorena zakupnina usklađuje se sa promjenom tečaja EUR, bez izmjene ugovora o zakupu, kada nastupe promjene tečaja za više od 5% po srednjem tečaju HNB u odnosu na tečaj koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Članak 28.

Korisnu površinu čini površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora, uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerija.

U korisnu površinu ulaze i terase, kao sastavni dio poslovnog prostora, ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se početna visina zakupnine obračunava u visini od 50% cijene zatvorenog poslovnog prostora po četvornom metru.

Članak 29.

Za poslovne prostore u kojima se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća zakupnina.

Članak 30.

Naknada za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne računavaju se u zakupninu već ih zakupnik plaća po posebnim računima.

VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 31.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Zakupnik kojem je istekao Ugovor o zakupu, a ne zaključi novi Ugovor o zakupu sukladno ovoj Odluci, dužan je poslovni prostor isprazniti od osoba i stvari u ugovornom roku.

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti preko tri mjeseca, osim u slučaju stavka 3. ovog članka.

Članak 32.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora i manjih investicijskih popravaka, kao i u svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Vrijednost nužnog investicijskog održavanja iz stavka 1. utvrđuje Poglavarstvo na zahtjev zakupnika.

Članak 33.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanje zajedničkih usluga u visini koja se određuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrade, odnosno u visini koje odredi Poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 34.

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

Poglavarstvo može dati suglasnost iz stavka 1. ovog članka, temeljem dostavljenog elaborata ovlaštenog sudskog vještaka imenovanog od strane Grada.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

1. rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovoren zaključen,

2. pravo zakupnika na povrat uloženi, a ne amortiziranih ulaganja, ukoliko Gradsko poglavarstvo otkaže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova iz razloga utvrđenih člankom 37. stavak 1. točkom 3. i 6. Odluke,

3. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a ne amortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora,

4. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi, a ne amortiziranih sredstava ukoliko je do raskida ugovornih odnosa došlo iz razloga utvrđenih člankom 37. stavak 1. točkama 1., 2., 4. i 5.

Članak 35.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim poslom fizičkim i pravnim osobama.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 36.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovornog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

Članak 37.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik i poslije pismene opomene zakupodavca:

1. koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
2. u roku od 15 dana od dana prijema opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca, ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,
3. tijekom trajanja zakupa Poglavarstvo, Odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,
4. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
5. izda dio ili cijeli poslovni prostor drugima u podzakup protivno Ugovoru,
6. da se zgrada ili poslovni prostor mora srušiti radi provedbe Urbanističkog plana ili dotrajalosti zgrade.

Članak 38.

U slučaju da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu, Poglavarstvo može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

1. u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i drugih troškova,
2. u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora,
3. u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Zakupnik osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka mora prihvatiti povećanje zakupnine u iznosu od 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Ukoliko je ugovorena zakupnina veća od iznosa, koji bi se dobio na način iz stavka 2. ovog članka, zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine od 20% od ugovorene zakupnine za predmetni prostor.

Članak 39.

Ugovor o zakupu prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučajevima iz stavka 2. ovog članka.

Ugovor o zakupu neće prestati u slučaju smrti zakupnika, ako bračni drug i djeca zakupnika u roku od 30 dana od dana nastanka smrti zakupnika javnobilježničkom izjavom utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obveze zakupnika.

U prava i obaveze zakupnika iz stavka 2. ovog članka može stupiti samo nasljednik koji ispunjava uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti, a kod ugovora o zakupu garaža - nasljednik koji nasljeđuje osobno vozilo zakupnika ili ima vlastito osobno vozilo.

IX. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 40.

Pravo na kupnju poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog, prema ovoj Odluci, može ostvariti svaka fizička ili pravna osoba koja nema dugovanja prema Gradu Vrbovskom.

Poslovni prostori u vlasništvu Grada Vrbovskog prodaju se putem javnog natječaja.

Članak 41.

Odluku o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog, odnosno o raspisivanju javnog natječaja za prodaju istog donosi Poglavarstvo Zaključkom.

Prilikom donošenja Zaključka iz prethodnog stavka ove Odluke Poglavarstvo je dužno vrednovati sve činjenice, kako one za prodaju, tako i one protiv prodaje.

Članak 42.

Prvenstveno pravo na kupnju poslovnog prostora pod uvjetima najpovoljnije ponude može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Vrbovskom bez prekida u trajanju od najmanje pet godina i uredno podmiruje obveze zakupnine i sve druge obveze prema Gradu Vrbovskom.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, pravo na kupnju poslovnoga prostora može ostvariti i zakupnik - obrtnik, koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom Vrbovskom, u trajanju kraćem od pet godina, a koji je:

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član porodičnog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili

- morao napustiti poslovni prostor, zbog povrata tog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 43.

Poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni, osim u slučaju prodaje sadašnjem zakupniku na kojega se primjenjuju odredbe ovoga članka.

Poslovni prostor, u slučaju prodaje sadašnjem zakupniku, se prodaje po tržišnoj cijeni, umanjenoj za neamortizirana ulaganja zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, i to:

- a) visina ulaganja zakupnika, kod plaćanja cijene odjednom, priznaje se najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnoga prostora
- b) visina ulaganja zakupnika, kod obročne otplate, priznaje se najviše do 20 % tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Zakupniku se neće priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora učinjene bez suglasnosti zakupodavca, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine, osim nužnih troškova održavanja.

Tržišnu cijenu poslovnog prostora i vrijednost izvršenih ulaganja utvrđuje ovlašteni sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, sa liste ovlaštenih sudskih vještaka, na trošak zakupnika, a po odabiru Poglavarstva.

Članak 44.

Ugovor o prodaji poslovnoga prostora obavezno mora sadržavati:

- a) odredbu kojom se kupac, obvezuje da, u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora, neće prodati, niti na drugi način otuđiti kupljenu nekretninu, te da dozvoljava zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,

b) odredbu kojom Grad Vrbovsko, kao prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju prestanka obavljanja poslovne djelatnosti u poslovnom prostoru, odnosno njegove prenamjene, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine, po kupoprodajnoj cijeni, po kojoj je i prodana i

c) izjavu kupca, kojom dopušta zabilježbu prava nazadkupnje, u korist Grada Vrbovskog.

Članak 45.

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

Članak 46.

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

Članak 47.

Ako se prodaja poslovnoga prostora ugovori s obročnom isplatom, rok otplate ne može biti dulji od 20 godina u mjesečnim obrocima, uz uvjet da ugovor sadržava izjavu kupca, kojom dozvoljava u korist prodavatelja uknjižbu založnog prava (hipoteka) na kupljenom poslovnom prostoru za iznos cijene, kamata i troškova postupka.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, iznos prvog obroka ne može biti niži od 5% od ugovorene cijene poslovnoga prostora, a isplaćuje se u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora. Na preostali dio cijene obračunava se unaprijed kamata, u visini od 1% godišnje.

Na uknjižbu založnog prava (hipoteka) na kupljenom poslovnom prostoru, na odgovarajući će se način primjenjivati odredbe važećeg Ovršnog zakona, koje se odnose na stjecanje založnog prava na nekretninama, koje su upisane u zemljišne knjige, odnosno koje se odnose na stjecanje založnog prava na nekretninama, koje nisu upisane u zemljišne knjige.

Članak 48.

U slučaju kašnjenja s plaćanjem glavnice i ugovorene kamate, kupac je dužan platiti zakonsku zateznu kamatu.

Kod obročne otplate, ugovor će se smatrati raskinutim, u slučaju neplaćanja četiri uzastopne rate.

Članak 49.

Sredstva od prodaje poslovnoga prostora prihod su Grada Vrbovskog i uplaćuju se na račun gradskog proračuna.

Članak 50.

Na prodaju poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog na odgovarajući se način primjenjuju i ostale odredbe ove Odluke.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 51.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o poslovnom prostoru (»Službene novine PGŽ« broj 22/94).

Članak 52.

Ugovori o zakupu koji su sklopljeni po staroj Odluci o poslovnom prostoru navedenoj u prethodnom članku 39. ove Odluke ostaju na snazi do njihovog isteka.

Članak 53.

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

Klasa: 372-05/08-5

Ur. broj: 2193-01-01/08-1

Vrbovsko, 23. rujna 2008.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VRBOVSKOG

Predsjednik
Gradskog vijeća
Slavko Medved, ing., v.r.

27.

Na temelju članka 15. stavak 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (pročišćeni tekst »Narodne novine« broj 26/03, 82/04, 110/04 i 178/04) i članka 29. Statuta Grada Vrbovskog (pročišćeni tekst »Službene novine PGŽ« broj 08/08) Gradsko vijeće Grada Vrbovskog, na sjednici održanoj 23. rujna 2008. godine, donosi

ODLUKU

o komunalnim djelatnostima koje se mogu obavljati na temelju pisanog ugovora

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se komunalne djelatnosti koje se na području Grada Vrbovskog obavljaju na temelju ugovora o povjeravanju komunalnih poslova temeljem pisanog ugovora, te način, uvjeti, mjerila i postupak dodjele istih.

Članak 2.

(1) Temeljem Ugovora o povjeravanju komunalnih poslova pravnim i fizičkim osobama obavljaju se slijedeći poslovi:

1. održavanje nerazvrstanih cesta:
 - ljetno (košnja trave i sječa raslinja uz cestu) i
 - zimsko (čišćenje snijega i leda s cesta i njihovo posipavanje) - zimska služba
2. javna rasvjeta

(2) Rok na koji se povjeravaju pojedini komunalni poslovi navedeni u ovome članku određuje Poglavarstvo Odlukom iz članka 4. stavak 4. ove Odluke, a maksimalno na rok od 4 godine.

Članak 3.

(1) Pod održavanjem nerazvrstanih cesta podrazumijeva se održavanje površina koje se koriste za promet po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane ceste u smislu posebnih propisa, te gospodarenjem zemljištem uz nerazvrstane ceste.

(2) Pod pojmom »javna rasvjeta« razumijeva se upravljanje, održavanje objekata i uređaja javne rasvjete, uključivo podmirenje troškova električne energije za rasvjetljavanje javnih površina, javnih cesta koje prolaze kroz naselje i nerazvrstanih cesta.

(3) Pod održavanjem javne rasvjete podrazumijeva se tekuće održavanje postojeće javne rasvjete, te pojačano održavanje, odnosno rekonstrukcija i proširenje postojeće javne rasvjete na dionicama na kojima se izvode radovi uzdužnih raskopa radi polaganja druge infrastrukture, presipanje postojećih elemenata sa ciljem uštede na troškovima održavanja, a sve u skladu s godišnjim Programom održavanja komunalne infrastrukture koji donosi Gradsko vijeće.

Članak 4.

(1) Odabir pravne ili fizičke osobe s kojom će se zaključiti ugovor o povjeravanju komunalnih poslova iz članka 2.