

1. iz neopravdanih razloga ne postupa u skladu s člankom 5. ove Odluke,
2. postupa protivno članku 20. i 21. ove Odluke,
3. ne utvrdi cijenu u skladu s odredbama članka 25., 26. i 27. ove Odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna kazniti će se i odgovorna osoba Društva za prekršaj iz stavka 1. ovog članka.

Članak 36.

Novčanom kaznom u iznosu od 5.000,00 kuna kazniti će se za prekršaj pravna osoba ili fizička osoba u iznosu od 1.000,00 kuna, koja obavlja gospodarsku, uslužnu ili drugu djelatnost - potrošač ako:

- postupa protivno odredbama članka 31. ove Odluke,
- se ne pridržava odredbe članka 32. ove Odluke.

Novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna kazniti će se i odgovorna osoba u pravnoj osobi za prekršaj iz stavka 1. ovog članka.

Fizička osoba - potrošač kazniti će se novčanom kaznom u iznosu od 500,00 kuna za prekršaje iz stavka 1. ovog članka.

Novčanom kaznom u iznosu od 2.500,00 kuna kaznit će se za prekršaj pravna osoba, zatim odgovorna osoba u pravnoj osobi u iznosu od 500,00 kuna, te fizička osoba u iznosu od 300,00 kuna na mjestu počinjenja prekršaja ako učini prekršaj iz članka 31. i/ili 32. ove Odluke.

Komunalni redar ovlašten je odmah naplatiti novčanu kaznu za prekršaj iz prethodnog stavka ovog članka kada počinitelja prekršaja zatekne u izvršenju prekršaja, uz izdavanje potvrde o naplaćenju kazni.

Članak 37.

U slučaju ponavljanja prekršaja iz članka 31. ove Odluke, kazniti će se potrošač novčanom progresivnom kaznom uvećanom za onoliko puta koliko je navedeni prekršaj ponovno počinjen, ali najviše do iznosa od 2.000,00 kuna za fizičke osobe, odnosno 10.000,00 kuna za pravnu osobu.

Članak 38.

Na osnovi prijave policije, službene osobe inspekcijaskog tijela, nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave ili komunalnog redara, utemeljene na neposrednom zapažanju, u kojoj je dovoljno utvrđeno da je okrivljenik učinio prekršaj iz ove Odluke, komunalni redar predložiti će izdavanje obveznog prekršajnog naloga, odnosno predložiti pokretanje prekršajnog postupka sukladno Prekršajnom zakonu.

Prekršajni postupak pokreće voditelj odsjeka za komunalni sustav na prijedlog komunalnog redara.

11. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 39.

Društvo koje obavlja vodoopskrbnu djelatnost dužno je uskladiti svoje poslovanje sa ovom odlukom u roku od 3 mjeseca od stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 40.

Društvo koje obavlja vodoopskrbnu djelatnost odgovorno je za cijeli vodoopskrbni sustav, te mora potrošačima vode na čitavom području sustava omogućiti iste uvjete opskrbe vodom.

Članak 41.

Korisnik sustava - Društvo mora osigurati adekvatnu protupožarnu hidrantsku mrežu na cijelom području Grada Vrbovskog.

Članak 42.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o javnoj vodoopskrbi (»Službene novine PGŽ« broj 4/98).

Članak 43.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama PGŽ«.

Klasa: 325-01/10-01-1

Ur. broj: 2193-01-02/10-01

Vrbovsko, 4. veljače 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VRBOVSKOG

Predsjednik

Gradskog vijeća

Dražen Mufić, dipl. ing., v. r.

4.

Na temelju članka 3. i članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), članka 35. stavka 2. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09) te članka 31. Statuta Grada Vrbovskog (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 27/09 i 31/09 - ispr.) Gradsko vijeće Grada Vrbovskog, na sjednici održanoj 4. veljače 2010. godine, donijelo je

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog, kao i poslovnog prostora na kojem Grad Vrbovsko ima pravo raspolaganja i korištenja.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i tijelo ovlašteno za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka.

Poslovnim prostorom iz stavka 1. ovog članka neposredno gospodari i upravlja gradonačelnik Grada Vrbovskog.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatraju se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine građevinsku cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom gradonačelnik Grada Vrbovskog (dalje: gradonačelnik):

- utvrđuje veličinu parametra »a« za određivanje visine zakupnine za svaku godinu,
- odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup;
- odlučuje o namjeni poslovnog prostora;
- donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- donosi Odluku o najpovoljnijem ponuditelju;
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup;
- odobrava adaptaciju poslovnog prostora;
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora;
- odobrava sklapanje novog Ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka Ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
- imenuje Povjerenstvo za utvrđivanje stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova;
- imenuje Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora;
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika, kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavlja nadležni Odsjek unutar Jedinstvenog upravnog odjela Grada Vrbovskog (dalje: Odsjek).

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Namjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik na prijedlog Odsjeka.

Članak 6.

U naselju Vrbovsko poslovni prostori mogu se davati u zakup za obavljanje: ugostiteljske, trgovačke, turističke, servisne djelatnosti i djelatnosti obrta koji su neposredno vezani za prodaju svojih usluga kupcima, za uredske prostore te za skladišta i radionice proizvodnog značaja (tih obrt).

Članak 7.

U Domovima kulture u svim naseljima na području Grada Vrbovskog prostori se mogu davati u zakup za obavljanje ugostiteljske i trgovačke, sportske i rekreacijske djelatnosti te za uredske prostore.

Članak 8.

Odluku o promjeni vrste djelatnosti i proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru, kao i Odluku o dopuni asortimana u poslovnom prostoru namijenjenom za obavljanje djelatnosti trgovine donosi gradonačelnik.

Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može se dati samo pod uvjetom da je zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavljao najmanje 6 mjeseci prije podnošenja zahtjeva za promjenu ili proširenje djelatnosti, odnosno dopunu asortimana i da uredno ispunjava sve ugovorne obveze u pogledu plaćanja zakupnine i ostalih troškova, u kojem slučaju će se sačiniti dodatak Ugovora o zakupu i promijeniti visina zakupnine na način da će se za cijeli

prostor utvrditi zakupnina prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.

III. RADNJE KOJE PRETHODE ZASNIVANJU ZAKUPA

Članak 9.

Prije donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja nadležni Odsjek zapisnički utvrđuje stanje i opremljenost poslovnog prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i elektro instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog.

Članak 10.

Ako bi radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, dozvoljava se, sukladno propisu kojim se uređuju međuvlasnički odnosi, izvršiti popravke i zamjenu elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi ako se isti odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i slične uređaje, pod uvjetom da su dotrajali odnosno nisu prikladni za uporabu.

Članak 11.

Radi utvrđivanja stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova iz članka 10. ove Odluke, gradonačelnik po potrebi imenuje Povjerenstvo.

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka sastoji se od predsjednika i dva člana koji se biraju iz reda djelatnika u Odsjeku, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Članak 12.

Kada Povjerenstvo iz članka 11. ove Odluke utvrdi potrebu za ulaganje u poslovni prostor, odnosno izvođenje pojedinih radova u istom Gradonačelnik će posebnim zaključkom naložiti izvođenje potrebnih radova.

Izuzetno od odredbe prethodnog stavka, Gradonačelnik može kada to ocijeni opravdanim, posebnim zaključkom utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova, osim onih koje je predložilo Povjerenstvo, radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Članak 13.

Radovi utvrđeni člankom 12. ove Odluke izvode se na teret proračunskih sredstava Grada Vrbovskog ako nisu obuhvaćeni rizicima utvrđenim ugovorom o osiguranju (npr. požar, lom i puknuće cijevi i sl.) kojeg s osiguravateljem sklapa upravitelj zgrade u kojoj se prostor nalazi.

IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 14.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja. Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz Ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog Ugovora o zakupu sukladno dosadašnjem Ugovoru o zakupu, odnosno sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora koja je na snazi u trenutku isteka Ugovora.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 dana, raspisati će se natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u kojem će početni

iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku u stavka 2. ovog članka.

a) javni natječaj

Članak 15.

Javni natječaj iz članka 14. stavka 1. ove Odluke provodi Povjerenstvo kojeg imenuje Gradsko vijeće na vrijeme od 4 (četiri) godine (za svoj mandat).

Povjerenstvo se sastoji od pet članova od kojih je predsjednik Povjerenstva zaposlenik gradske uprave, a četiri člana su članovi Gradskog vijeća.

Članak 16.

Javni natječaj iz članka 14. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku i na web stranici Grada Vrbovskog.

Objava javnog natječaja u dnevnom tisku objavljuje se u skraćenom obliku uz obveznu uputu o načinu dostupnosti punog teksta natječaja.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora;
2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m²;
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;
5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa, kojeg mora položiti svaki sudionik u javnom natječaju, u visini mjesečnog iznosa početne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi Ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu, garantni polog izabranog ponuđača se zadržava i uračunava u zakupninu, dok se ostalim sudionicima natječaja garantni polog vraća;
6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;
7. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u Zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora;
8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru;
9. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja Ugovora o zakupu, dostaviti ovjerenu blanco zadužnicu kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz Ugovora o zakupu, a koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po isteku Ugovora o zakupu ne podmiri dospjelu zakupninu i ostale troškove;
10. odredbu o obvezi 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, 92/05, 02/07 i 107/07) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo;
11. odredbu da je punomoćnik natjecatelja dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja (otvaranja ponuda)

dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati javnom natječaju;

12. odredbu o obvezi ponuđača da daje pisanu izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora na području Grada Vrbovskog, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

13. odredbu o obvezi ponuđača da daje pisanu izjavu kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti (što se utvrđuje Zapisnikom o stanju i opremljenosti poslovnog prostora iz članka 9. stavka 1. ove Odluke ili nalazom sudskog vještaka) prihvaća prostor urediti o svom trošku i pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost izvršenih radova za stavljanje prostora u funkciju prema utvrđenoj namjeni, a vrijednost kojih će se uračunati u zakupninu najduže tijekom trajanja ugovora o zakupu;

14. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od primitka Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ili do roka određenog u Odluci gradonačelnika sklopiti Ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja Ugovora o zakupu, te će se Odluka o dodjeli poslovnog prostora staviti van snage, a ako takav postoji, kao najpovoljniji odabrati slijedeći po povoljnosti, dok će se natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti ako takvog nema;

15. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, ali nije sklopila Ugovor o zakupu ili je isti sklopila pa otkazala;

16. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na članove obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, članove obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, HRVI iz Domovinskog rata, dragovoljca iz Domovinskog rata, ostale branitelje iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04, 92/05, 02/07 i 107/07), te da pravo prvenstva mogu ostvariti samo jednokratno;

17. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za garažu, na javnom natječaju prednost imaju osobe s invaliditetom;

18. odredbu da na javnom natječaju za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor;

19. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora, a na trošak zakupnika;

20. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Gradu Vrbovskom, kao ni zakupnik poslovnog prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;

21. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju koje utvrđuje gradonačelnik.

Članak 17.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi se na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnicu Grada Vrbovskog.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja u dnevnom tisku.

Članak 18.

Pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime natjecatelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno tvrtka s adresom sjedišta (za pravnu osobu), te naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa;

- visinu ponuđene zakupnine;

- dokaz da je natjecatelj uplatio garantni polog;

- presliku osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba;

- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 15 (petnaest) dana od objave natječaja iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi;

- izvornik ili ovjerena preslika rješenja o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starije od 15 (petnaest) dana od objave natječaja iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;

- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela, ako je natjecatelj udruga ili politička stranka;

- potvrdu Porezne uprave o podmirenim poreznim obvezama i doprinosima za mirovinsko i zdravstveno osiguranje;

- uvjerenje o nekažnjavanju izdano od nadležnog suda;

- izvornik ili ovjerena preslika dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 16. točke 16. ove Odluke;

- pisanu izjavu ponuditelja o prihvaćanju općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o zakupu poslovnog prostora, te izjavu da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

- pisanu izjavu ponuditelja da prihvaća, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, prostor urediti o vlastitom trošku te da pristaje da sudski vještak utvrdi vrijednost ulaganja u prostor koja će se uračunati u cijenu zakupnine najduže tijekom trajanja zakupa.

Prijava iz stavka 1. ovog članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Vrbovsko, Goranska 1, s naznakom »NE OTVARATI - PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA«.

Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Povjerenstvo zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća natjecateljima ukoliko to isti zatraže, a preslike zadržava, dok se izvornici dokaza i isprava najpovoljnijeg natjecatelja trajno zadržavaju.

Članak 19.

Javno otvaranje ponuda obavlja Povjerenstvo i to najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog natječaja propisno objavljen, te upozna natjecatelje o eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru, te s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

Prije otvaranja ponuda u zapisnik se unose podatci svih prisutnih natjecatelja, odnosno utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s javnog otvaranja ponuda. Povjerenstvo utvrđuje da li natjecatelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju, te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Povjerenstva započinje s provođenjem javnog natječaja.

Nakon unošenja podataka o natjecateljima u zapisnik otvaranje ponuda započinje, i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u javnom natječaju.

Članak 20.

Ukoliko na natječaju sudjeluje i udovolje uvjetima postignutim na natječaju više osoba, koji temeljem članka 17. točke 16. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje sljedećim redom:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- HRVI iz Domovinskog rata,

- dragovoljci iz Domovinskog rata,

- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 1. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe postaviti iznositi ponude.

Članak 21.

Povjerenstvo konstatira ukupan broj primljenih ponuda, te pristupa otvaranju istih i to redosljedom prema danu i satu primitka.

Članak 22.

O provođenju postupka javnog natječaja vodi se Zapisnik koji sadrži:

- datum i vrijeme provođenja javnog natječaja;

- imena članova Povjerenstva;

- podatke o poslovnom prostoru;

- podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;

- osnovni podatke o svakom ponuđaču;

- namjenu prostora;

- popis priloga ponudi;

- visinu ponuđene mjesečne zakupnine.

Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju.

U znak prihvaćanja sadržaja Zapisnika iz stavka 1. ovog članka, odnosno provedenih radnji svi prisutni natjecatelji i članovi Povjerenstva ga potpisuju.

Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se natjecateljima, na njihov zahtjev uručuje preslika Zapisnika iz stavka 1. ovog članka.

Povjerenstvo potom utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja, te cjelokupnu dokumentaciju prosjeđuje na razmatranje gradonačelniku.

b) odabir najpovoljnije ponude

Članak 23.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude, temeljem Zapisnika i prijedloga Povjerenstva sa otvaranja ponuda, donosi gradonačelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudili jednak iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

Članak 24.

Odluka gradonačelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.

U Odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Ukoliko natjecatelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog natječaja nije pravilno proveden, ima pravo u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Odluke iz stavka 1. ovog članka uložiti prigovor gradonačelniku koji je dužan po istom postupiti i donijeti Odluku u roku od 8 (osam) dana od dana primitka prigovora.

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

Članak 25.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04, 92/05, 02/07 i 107/07) koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su u roku od 8 dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja Ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada Vrbovskog. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, 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 iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje Ugovora o zakupu.

Članak 26.

Na osnovi Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 25. ove Odluke, gradonačelnik donosi Odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora;
- ime i adresu prebivališta najpovoljnijeg natjecatelja (za fizičku osobu), te tvrtku i sjedište natjecatelja (za pravnu osobu);
- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m²;
- iznos uplaćenog garantnog pologa;
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti;
- datum i sat primopredaje poslovnog prostora.

Članak 27.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje Ugovora uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuđačima se garantni polog vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja Odluke o odabiru ponuđača s kojim će se zaključiti Ugovor o zakupu.

Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuđač izabran za zaključenje Ugovora o zakupu na samom natječaju ili u kasnijem periodu odustane od zaključenja Ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od zaključenja Ugovora raskine Ugovor o zakupu, odnosno ako prilikom zaključenja Ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 28.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponovit će se u slučaju ako se ne izvrši izbor, te u slučaju iz članka 27. stavka 2. ove Odluke.

c) davanje poslovnog prostora u podzakup

Članak 29.

Gradonačelnik može odobriti stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sljedećim osobama:

1. supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu) ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost;

2. supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor - garažu - nastavi koristiti za ugovorenu djelatnost i da ima trajno boravište na adresi dosadašnjeg zakupnika;

3. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda).

Članak 30.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez izričitog pismenog odobrenja gradonačelnika.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, i to u pismenom obliku posebnim zaključkom, u sljedećim slučajevima, odnosno osobama:

- dio prostora u poslovnim prostorima u kojima se obavlja zdravstvena ili obrazovna djelatnost;
- dio prostora u poslovnim prostorima većim od 50 m² namijenjenim za uredsku djelatnost;
- supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima), te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt;

- bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu poslovnog prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 3 (tri) puta;

- u drugim slučajevima kada je to u interesu Grada.

Poslovni prostor koji je dan u zakup temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04, 92/05, 02/07 i 107/07) ne može se dati u podzakup.

Članak 31.

Podzakup poslovnog prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz Ugovora o zakupu.

Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz Ugovora o zakupu.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 32.

Zakup poslovnog prostora zasniva se Ugovorom o zakupu koji se sklapa u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 1. ovog članka ništav je.

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik pismeno ovlasti.

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 5 godina do najduže 10 godina.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Iznimno, Ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme, kraće ili duže od vremena propisanog u stavku 1. ovog članka, ako je poslovni prostor predmet naknade prema posebnom zakonu.

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana;
2. podatke po poslovnom prostoru (površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja);
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
6. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost, naročito u slučaju kada se u zakup daje prostor koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti;
7. vrijeme na koje je Ugovor o zakupu zaključen;
8. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihova korištenja;
9. odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge troškove vezane za redovito korištenje poslovnog prostora,
10. odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja;
11. odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku, i da pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost potrebnih radova za stavljanje prostora u funkciju a prema utvrđenoj namjeni;
12. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim osobama, osim u slučajevima predviđenim ovom odlukom;
13. odredbu kojom zakupnik izričito pristaje na povećanje zakupnine koje će uslijediti tijekom trajanja zakupa prema Odluci gradonačelnika, kao i da je zakupnik suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak Ugovora o zakupu;

14. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;

15. odredbe o prestanku Ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;

16. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu;

17. odredbu da se po sklapanju Ugovora o zakupu, sastavlja Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana;

18. mjesto i datum zaključenja ugovora te popis ugovornih strana.

Članak 35.

Zakupnik je dužan Ugovor o zakupu potpisati u roku od 15 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše Ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od zaključenja Ugovora.

Smatra se da je zakupnik odustao od zaključenja Ugovora i ukoliko do vremena za potpis Ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.

Članak 36.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju Zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o poslovnom prostoru (lokacija, površina, namjena, stanje prostora iz Zapisnika o utvrđivanju stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova ili iz nalaza sudskog vještaka, broj i stanje brojila vode i električne energije, broj ključeva poslovnog prostora i ostalo).

Članak 37.

U slučaju otkaza Ugovora o zakupu od strane zakupodavca, gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

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

Osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 20 % u odnosu na ugovorenu zakupninu.

VI. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 38.

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 39.

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, uslužni obrti	1,0 a	0,9 a
5.	Stambena, komunalna djelatnost, tijela državne uprave, prosvjeta, kultura, zdravstvo, udruge	0,8 a	0,7 a
6.	Garaže	0,4 a	0,4 a

Članak 40.

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).

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

Članak 41.

Visina zakupnine poslovnog prostora utvrđuje se u postupku provođenja natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene stavkom 2. ovog članka.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine poslovnog prostora, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje po korisnoj površini za svaku djelatnost posebno.

Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine iz članka 40. koja je sastavni dio ove Odluke.

Članak 42.

Korisna površina je površina poslovnog prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 43.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i jedinične zakupnine utvrđene Odlukom gradonačelnika.

Vrijednost veličine »a« za poslovni prostor utvrđuje gradonačelnik za svaku kalendarsku godinu.

Odluka o veličini parametra »a« objavljuje se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Članak 44.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 15-tog u mjesecu za mjesec za koji se plaća.

VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 45.

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

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

U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine i ostalih troškova ne prestaje.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane s obavljanjem djelatnosti duže od 3 (tri) mjeseca, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 46.

Zakupodavac je dužan predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom je stanju zakupodavac dužan zakupniku predati poslovni prostor, poslovni prostor mora biti u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti utvrđene Ugovorom o zakupu.

Članak 47.

Zakupnik ne smije početi koristiti poslovni prostor prije zaključenja Ugovora o zakupu i potpisivanja Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 48.

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravke koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu pisani rok.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravka i ostavio mu za to primjeren rok, odgovara zakupodavcu za štetu

koju ovaj trpi zbog propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

Članak 49.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravke oštećenja koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste zakupnikovim poslovnim prostorom.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Članak 50.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada Vrbovskog u cijelosti.

Članak 51.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Zakupodavac je dužan u roku od 30 dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost ili istu uskratiti.

Zakupodavac posebnim zaključkom gradonačelnika određuje opravdanost preinaka, odnosno koji se radovi, odnosno preinake poslovnog prostora smiju izvršiti.

Troškove radova za izvršene preinake odobrene posebnim zaključkom gradonačelnika iz prethodnog stavka snosi zakupnik, bez mogućnosti njihove nadoknade.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 52.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način popisan Zakonom, ovom Odlukom i Ugovorom o zakupu.

Članak 53.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;

2. u roku od 15 (petnaest) dana od primitka opomene zakupodavca, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine;

3. bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora;

4. bez odobrenja zakupodavca izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i ovoj Odluci;

5. tijekom trajanja zakupa zakupodavac odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.

Članak 54.

Nakon prestanka Ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, u stanju u kojem ga je primio s tim da uređaje koje je ugradio u poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnog prostora sastavlja se Zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 55.

Ugovori o zakupu sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

Članak 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Grada Vrbovskog (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 36/08).

Članak 57.

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

Klasa: 372-03/10-01-6

Ur. broj: 2193-01-02/10-01

Vrbovsko, 4. veljače 2010.

GRADSKO VIJEĆE GRADA VRBOVSKOG

Predsjednik

Gradskog vijeća

Dražen Mufić, dipl. ing., v. r.

5.

Na temelju članka 51. Zakona o najmu stanova (»Narodne novine« broj 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) područnoj samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08 i 36/09) i članka 31. Statuta Grada Vrbovskog (»Službene novine PGŽ«, broj 27/09 i 31/09 - ispr.) Gradsko vijeće Grada Vrbovskog, na sjednici održanoj 4. veljače 2010. godine, donijelo je

ODLUKU o davanju stanova u najam

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom propisuje se: postupak i uvjeti za davanje stanova u najam, kriteriji i tijela za davanje stanova koji su u vlasništvu Grada Vrbovskog, visina najamnine, prava i obveze ugovornih strana te postupak i uvjeti za davanje suglasnosti za zamjenu stanova.

Članak 2.

U smislu ove Odluke:

1. Samac je osoba koja nema obitelji ili živi bez članova obitelji.

2. Obitelj čine braćni drugovi, djeca i drugi srodnici koji zajedno žive, privređuju, odnosno ostvaruju prihode na drugi način i troše ih zajedno, te osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati, te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom.

3. Članovima obitelji smrtno stradaloga, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, smatraju se braćni drug, djeca rođena u braku ili izvan