



Općina Mošćenička Draga

5.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 91/96, 124/97, 174/04, 38/09, u daljnjem tekstu: Zakon) i članka 32. Statuta Općine Mošćenička Draga (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 30/09 - Ispravak) Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga na sjednici održanoj 17. veljače 2011. godine, donosi

ODLUKU o davanju u zakup poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Općina), opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovnim prostorom u vlasništvu Općine Mošćenička Draga upravlja Općinski načelnik Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Načelnik).

Članak 3.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Načelnik, na prijedlog Komisije za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, a sastoji se od predsjednika i dva člana koje imenuje Načelnik na vrijeme od četiri (4) godine, odnosno do isteka mandata Načelnika.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Načelnik:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava za zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o zajedničkom zakupu,
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
13. odlučuje o dozvoli davanja u podzakup poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora drugoj pravnoj ili fizičkoj osobi,

14. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,

15. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Načelnika i Komisiju obavlja Jedinostveni upravni odjel Općine Mošćenička Draga.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostavit će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka u roku od 30 dana, raspisati će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovog članka.

Članak 7.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme, a najduže na rok od 10 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, za djelatnosti od posebnog interesa za Općinu, Načelnik može odrediti trajanje zakupa u vremenu duljem od 10 godina, ako se radi o zakupu poslovnog prostora koji ne zadovoljava minimalne tehničke uvjete za obavljanje djelatnosti sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Mošćenička Draga, a u natječaju za davanje poslovnog prostora u zakup sadržana je obaveza uređenja poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu iz stavka 2. može se zaključiti najduže na rok od 20 godina.

Načelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranicama i na oglasnoj ploči Općine, a obavijest o raspisanom natječaju u dnevnom tisku. Natječaj sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora o zakupu ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugo-

vorene zakupnine i drugih potraživanja Općine koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

4. obvezu ponuđača da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati Općini garanciju poslovne banke na iznos 12-mjesečne zakupnine (izjava mora biti priložena pismom namjere poslovne banke da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji ponuđač istom izdati neopozivu garanciju u visini 12-mjesečne zakupnine, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, utroška električne energije, vode, komunalne naknade i ostalih usluga i naknada za korištenje uređaja i zajedničkih dijelova zgrade. Garancija mora biti važeća za razdoblje od godine dana, a zakupac će se prilikom potpisa ugovora o zakupu obvezati dostaviti izjavu o produženju garancije, prije njenog isteka, za svaku sljedeću godinu dok ugovor o zakupu traje). Umjesto garancije poslovne banke ponuđač može ponuditi plaćanje iznosa 12-0 mjesečne zakupnine unaprijed za svaku godinu dok ugovor o zakupu traje.

Iz osiguranja Općina je ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove naplate iste.

Odredbu točke 3. i 4. ovog članka ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od djelatnosti utvrđenih grupom VI. članka 36. Odluke.

5. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

6. rok za podnošenje pisanih ponuda,

7. 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« br. 174/04) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,

8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

9. vrijeme u kojem se može pregledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,

10. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,

11. obvezu ponuđača da da izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,

12. obvezu ponuđača da da izjavu kojom je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Mošćenička Draga te da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju i da je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez nalog (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),

13. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Općini,

14. obvezu ponuđača da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja,

15. odredbu da Načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Članak 9.

Natječaj za davanje u zakup garaža i garažnih mjesta sadrži, pored točaka 1., 2., 3., 5., 6., 9., 10. i 11. 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 svom vlasništvu registrirano osobno vozilo (preslik prometne dozvole),

2. datum početka korištenja garaže.

Članak 10.

Prije raspisivanja natječaja, Komisija zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnih prostora u vlasništvu Općine Mošćenička Draga, primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

Članak 11.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u Općini.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objavljene obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

Članak 12.

Postupak otvaranja ponuda provodi Komisija, najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Komisija utvrđuje:

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

Članak 13.

O postupku otvaranja ponuda Komisija vodi zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponudene mjesečne zakupnine).

Članak 14.

Na temelju pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavanju uvjete natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 15.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Načelnik sukladno Zakonu.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

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

Članak 16.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Članak 17.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« broj 174/04), koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru 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 Općine. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Općini.

Potpis izjave mora biti ovjeren kod javnog bilježnika.

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

Članak 18.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 17. ove Odluke, Načelnik donosi odluku o tome sa kojim će natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 19.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja, a ostalim ponuđačima se garantni polog vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Na sredstva stalnog pologa odnosno garantnog pologa ne obračunava se kamata.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 20.

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

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, natječaj se može ponoviti za iste djelatnosti, s time da Načelnik može odlučiti da se iznos početne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 31. do 36. ove Odluke umanjí do 25 %.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 21.

Jedinstveni upravni odjel na temelju odluke Načelnika izrađuje ugovor o zakupu.

Članak 22.

Ugovor o zakupu potpisuje Načelnik.

Članak 23.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. datum početka obavljanja djelatnost, odnosno početka korištenja garaže,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
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 poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,
11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,
12. odredbu da zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora,
13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekih drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom,

14. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,

15. odredbu kojom se zakupnik obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 39. ove Odluke,

16. odredbe o prestanku ugovora,

17. mjesto i datum zaključenja ugovora te potpise ugovornih strana,

18. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

19. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 24.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 10 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je ponuđač odustao od zaključenja ugovora 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, te upisa u zemljišne knjige.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 25.

Namjenu poslovnog prostora određuje Načelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup.

Načelnik određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Općine kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 26.

Načelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora ili njegovog dijela, ukoliko oćeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 25. 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 dio poslovnog prostora u kojem se mijenja namjena čini fizički nedjeljivi dio poslovnog prostora u zakupu,

3. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

Članak 27.

Načelnik može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 25. stavka 2. ove Odluke.

Načelnik može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući prostor.

Članak 28.

Načelnik može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 25. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

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

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna za novu djelatnost uvećana za 30 %. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. ZAJEDNIČKI ZAKUP

Članak 29.

Načelnik za vrijeme trajanja zakupa može odobriti zajednički zakup u istom poslovnom prostoru, ako je to u interesu Općine i pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje djelatnosti iz grupe VI. članka 35. može se prilikom javnog natječaja odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

U slučaju iz stavka 1. i 2. ovog članka svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

Članak 30.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika drugim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvojiti po građevinskim cjelinama.

VII. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 31.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

Članak 32.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 20 % od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m².

Članak 33.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Načelnik.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone i koeficijent vrste djelatnosti.

Članak 34.

Ovisno o pogodnostima područja koja ima poslovni prostor, utvrđuju se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

Zona	Naselje	Koeficijent
I.	Mošćenička Draga: Šet. 25. travnja, Sv. Ivan, Stubište prof. Ivančića	40
II.	Mošćenička Draga: Antuna Rosovića, Trg Slobode, Stubište Sipar	25
III.	Mošćenička Draga: Aleja Slatina, Ulica Barba Rike,	21

IV.	Ulica Potok, Stari grad Mošćenička Draga: Ulica Ljube Mrakovčića, Potoška cesta, Lukeši, Jačići, Most, Majčevo, Sv. Petar, Paljon, Tutići	18
V.	Mošćenice, Kraj, Brseč	15
VI.	Zagore, Martina, Golovik, Sv. Jelena	10
VII.	Kalac, Grabrova, Sučići, Obrš, Sv. Anton	5
VIII.	Trebišća, Petrebišća, Mala Učka	2,5

Članak 35.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

Grupa	Djelatnost	Koeficijent
I.	- caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, slastičarnica, pizzeria, noćni bar - banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije, igre na sreću, - proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran, - trgovina: butik, suveniri, antikvarijat, - TK objekti, - trgovine tiska, duhanskih proizvoda i sl.	3,5
II.	- restorani, gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, buregdžinice, kavane, zdravljaci - kancelarijski prostori, pošta	3,0
III.	- trgovine (osim trgovine iz grupe I. i grupe IV.) - skladišni prostori, videoteke,	2,5
IV.	- obrtničke i osobne usluge, te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe V., - trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, cvjećarne, ljekarne, - djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako ih ne obavljaju neprofitne ustanove,	2,0
V.	- frizeri, brijači, krojači, postolari, urari, popravci kućanskih aparata i uređaja, kemijske čistionice,	1,0
VI.	- kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite, djelatnosti odgoja, obrazovanja i kulture,	0,6
VII.	- garaže	0,5

Članak 36.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, može se umanjiti za 30 %.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor u kojem se obavlja deficitarna djelatnost od interesa za Općinu Mošćenička Draga može se umanjiti za 50 %. Listu deficitarnih djelatnosti utvrđuje Načelnik.

Članak 37.

Sredstva zakupnine sredstva su Proračuna Općine Mošćenička Draga.

Članak 38.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 39.

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

Odnos kune prema EUR utvrđuje se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Načelnik utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

VIII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 40.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na 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 odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju iz stavka 2. ovog članka.

Članak 41.

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

Članak 42.

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 zgrade, odnosno u visini koju odredi Načelnik za zgrade koje su u vlasništvu Općine u cijelosti.

Članak 43.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 44.

Općina će sa zakupnikom zaključiti poseban ugovor:

1. u slučaju predviđenom člankom 7. stavkom 2. ove Odluke,

2. u slučaju predviđenom člankom 43. ove Odluke,

3. u slučaju predviđenom člankom 45. ove Odluke.

Ugovorom za slučajeve iz stavka 1. toč. 1. i 2. posebno će se regulirati:

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

5. pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Načelnik otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,

6. da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samovoljno promijeni namjenu poslovnog prostora ili samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Članak 45.

Zakupnik tijekom zakupa ima pravo na povrat dijela uloženi sredstava za radove izvedene u poslovnom prostoru iznad standarda propisanih Pravilnikom o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Mošćenička Draga, kojima se trajno povećava vrijednost poslovnog prostora.

Vrijednost radova iz stavka 1. ovog članka ne smije biti veća od 50% zakupnine za razdoblje koje preostaje do isteka ugovora o zakupu.

Povrat uloženi sredstava vrši se umanjivanjem najviše do 50 % mjesečne zakupnine, pod uvjetom da su radovi i vrije-

me izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom te da je zapisnikom o izvršenim radovima utvrđeno da su radovi izvedeni u ugovorenom opsegu i roku, uz obveznu dostavu izvornih računa i dokaza o njihovom plaćanju.

Zakupnik će se osloboditi plaćanja zakupnine za ugovoreno vrijeme trajanja radova iz stavka 1. ovog članka.

Članak 46.

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

Iznimno, načelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti,

2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom za uredsku djelatnost,

3. dio prostora koji čini fizički nedjeljivi dio poslovnog prostora, za obavljanje djelatnosti od posebnog interesa za Općinu ili za obavljanje djelatnosti srodnoj onoj koja se obavlja u poslovnom prostoru,

4. pravnoj osobi u kojoj zakupnik - pravna ili fizička osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50 % temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno najmanje 50 % uloga u temeljnom kapitalu u dioničkom društvu, ali ne prije isteka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu,

5. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

7. preuzme sve zaposlenike zakupnika,

8. da podmiri Općini Mošćenička Draga sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

9. nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,

10. dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog Trgovačkog suda).

6. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

11. preuzme sve zaposlenike zakupnika,

12. podmiri Općini Mošćenička Draga sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

13. nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

7. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

Ugovor o podzakupu mora sadržavati na odgovarajući način odredbe iz članka 23. ove Odluke.

Istekom ugovora o zakupu ističe i Ugovor o podzakupu dijela poslovnog prostora.

Članak 47.

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

1. nasljednicima zakupnika - bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati ugovorene djelatnosti, a kod ugovora o zakupu garaže nasljedniku koji nasljeđuje osobno vozilo zakupnika propisno registrirano ili nasljedniku koji ima vlastito osobno vozilo,

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

3. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

14. preuzme sve zaposlenike zakupnika,

15. podmiri Općini Mošćenička Draga sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

16. nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,
17. dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog Trgovačkog suda).

Članak 48.

Uz uvjete utvrđene člancima 45. i 46. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

18. u pogledu obavljanja djelatnosti - uvjete prema zakonskim propisima
19. podmiriti dužnu zakupninu, kamate i ostale troškove za poslovni prostor.

IX. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 49.

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

Članak 50.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

Članak 51.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 46. ove Odluke.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 52.

Ugovori o zakupu zaključeni do dana stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni, time da će se uskladiti s odredbama ove Odluke.

Članak 53.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Općine Mošćenička Draga (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 10/98 i 24/02).

Članak 54.

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

Klasa: 011-01/11-01/01

Ur. broj: 2156/03-11-1

Mošćenička Draga, 17. veljače 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Predsjednik
Nedjeljko Dražul, dipl. ing., v.r.

6.

Na temelju članka 32. stavak 1. Statuta Općine Mošćenička Draga (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 30/09 - Ispravak), Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga na sjednici održanoj 17. veljače 2011. godine, donosi

ZAKLJUČAK
o usvajanju Glavnog plana razvoja turizma
Primorsko-goranske županije

Članak 1.

Usvaja se Glavni plan razvoja turizma Primorsko-goranske županije.

Članak 2.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja i objavit će se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 011-01/11-01/01

Ur. broj: 2156/03-11-1

Mošćenička Draga, 17. veljače 2011.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE MOŠĆENIČKA DRAGA

Predsjednik
Nedjeljko Dražul, dipl. ing., v.r.

7.

Na temelju članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (»Narodne novine« broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/08, 38/09 i 153/09) i članka 32. stavak 1. Statuta Općine Mošćenička Draga (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 30/09 - Ispravak) Općinsko vijeće Općine Mošćenička Draga na sjednici održanoj 17. veljače 2011. godine, donosi

ODLUKU

o uvjetima, načinu i postupku raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mošćenička Draga

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se uvjeti, načini i postupci raspolaganja nekretninama u vlasništvu Općine Mošćenička Draga (u daljnjem tekstu: Općina) izuzev davanja u zakup poslovnih prostora i javnih površina za privremeno korištenje i davanja u najam stanova što je uređeno posebnim Odlukama, te postupaka dodjele koncesija ili uspostavu odnosa javno-privatnog partnerstva, a koji se uređuju u skladu s posebnim zakonima.

Članak 2.

Ovom Odlukom uređuju se:

- prodaja nekretnina,
- razvrgnuće suvlasništva,
- zamjena nekretnina,
- zakup zemljišta,
- služnost,
- založno pravo (hipoteka),
- pravo građenja i pravo dogradnje i nadogradnje,
- određivanje zemljišta za upotrebu građevine.

Članak 3.

Nekretnine u vlasništvu Općine nadležna tijela mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, osim u slučajevima kada je zakonom drukčije određeno.

Članak 4.

Raspolaganjem nekretninama smatra se prodaja, zamjena, zasnivanje stvarnih služnosti ili tereta na nekretninama, uspostava prava građenja, razvrgnuće suvlasništva i darovanje nekretnina, te zakup ili najam nekretnine.