

22.

Na temelju članka 1. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine« broj 125/11), članka 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 36/09 i 150/11) i članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 26/09 i 32/09) Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja na sjednici održanoj dana 28. ožujka 2012. godine, donijelo je

**ODLUKU
o davanju u zakup poslovnog prostora
u vlasništvu Grada Malog Lošinja**

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 Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Grad), kojim neposredno upravlja Upravni odjel za komunalni sustav urbanizam, prostorno planiranje i zaštitu okoliša, Pododsjek za komunalni sustav (u daljnjem tekstu: Upravni odjel).

Odredbе ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je još uvijek upisan u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojem Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja, te na poslovni prostor koji je bio u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vodi postupak na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija i garaža.

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

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA**Članak 3.**

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Malog Lošinja upravlja Gradonačelnik Grada Malog Lošinja (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Gradonačelnik, na prijedlog Komisije za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, a sastoji se od predsjednika i četiri člana koje imenuje Gradonačelnik na vrijeme od 4 godine.

Članak 5.

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

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 zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uložених sredstava zakupnika,
11. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
12. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
13. utvrđuje veličinu parametra »a«,
14. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
15. odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
16. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
17. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 6.

Stručne i administrativne poslove za Gradonačelnika i Komisiju obavlja Upravni odjel.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA**Članak 7.**

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, na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

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

Ako dosadašnji 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.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom predaje pismena pošti.

Članak 8.

Odredba članka 7. stavka 1. ove Odluke, ne primjenjuje se na slučajeve kada ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska, jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Članak 9.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju natječaja.

Članak 10.

Obavijest o javnom natječaju iz članka 7. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelokupni tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada Malog Lošinja i na oglasnoj ploči u gradu Malom Lošinj najmanje 15 (petnaest) dana prije održavanja javnog natječaja i sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa (jamstva za ozbiljnost ponude) u visini jednostrukog 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 polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

Odredbe stavka 1. točke 1. do 3. ne primjenjuju se ako natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

4. obvezu ponuđača da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati Gradu Malom Lošinj garanciju poslovne banke na iznos 3-o mjesečne zakupnine (izjava mora biti popraćena pismom namjere poslovne banke da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji ponuđač istom izdati neopozivu garanciju u visini 3-o 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).

5. Umjesto garancije poslovne banke, ponuđač može ponuditi plaćanje iznosa jednomjesečne zakupnine prije sklapanja ugovora o zakupu. Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove proizašle iz ugovora o zakupu.

Odredbe prethodnog stavka ove točke ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od djelatnosti utvrđenih grupom V. članka 35. Odluke, kao niti u slučaju kada natječaj za dodjelu u zakup raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Malog Lošinja.

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

7. rok za podnošenje pisanih ponuda,

8. 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, 92/05, 2/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status.

9. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

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

11. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
12. obvezu ponuđača da izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Malog Lošinja, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,
13. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Gradu, Mirovinskom i zdravstvenom osiguranje,
14. ostali posebni uvjeti ovisno o javnom natječaju,
15. dokumenti koji se prilažu ponudi dostavljaju se u izvorniku ili ovjerenoj preslici, osim preslike osobne iskaznice za obrtnike.

Članak 11.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Upravni odjel utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja traženih minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Članak 12.

Pod ispunjavanjem minimalnih tehničkih uvjeta uređenja prostora u smislu članka 11. stavka 2. ove Odluke podrazumijeva se izvođenje sljedećih radova:

1. Vodoinstalaterski radovi i to:
 - izrada vodovodnog priključka sa odgovarajućim ventilom uz razvod instalacije do sanitarnog čvora;
 - zamjena dotrajalih instalacija vodovoda i kanalizacije.
2. Elektroinstalaterski radovi i to:
 - izrada glavnog voda sa razvodnom pločom primara i sekundara;
 - uređenje instalacija u sanitarnom čvoru;
 - ugradnja ormara glavnog voda po elektroenergetskoj suglasnosti HEP-a;
 - izrada instalacija za IPR tipkalo;
 - zamjena dotrajalih rasvjetnih tijela, prekidača i utičnica;
 - zamjena razvoda elektroinstalacija po nalogu HEP- a.
3. Zidarski radovi i to:
 - sanacija vlage te otklanjanje uzroka vlage;
 - grubo i fino žbukanje zidova;
 - radovi hidroizolacije i betonske podloge podova;
 - ugradnja gips kartonskih ploča kod pregradnje ili sanacije zidova i stropova.
4. Izgradnja novog ili rekonstrukcija postojećeg sanitarnog čvora i to:
 - ugradnja ili zamjena sanitarnih uređaja, instalacija, podne i zidne keramike.
5. Stolarski radovi i to:
 - zamjena vanjske i unutarnje dotrajale stolarije ili bravarije.
6. Staklarski radovi i to:
 - zamjena razbijenih stakala u prostoru.
7. Parketarski radovi i to:
 - popravak ili zamjena dotrajalog parketa, laminata i slično.
8. Krovopokrivački i limarski radovi na samostojećim prostorima i to:
 - popravak ili zamjena pokrova i ravnog krova;
 - zamjena ili popravak limarije i oluka.
9. Strojarski radovi i to:
 - sanacija i rekonstrukcija postojeće instalacije centralnog grijanja, ventilacije i klimatizacije.

10. Zemljani radovi i to:

- ukopavanje podova radi dobivanja potrebne visine prostora;

11. Soboslikarsko-ličilački radovi:

- ličenje postojeće vanjske i unutarnje stolarije i bravarije, ličenje unutarnjih zidova i stropova u poslovnim prostorima namijenjem za obavljanje uredske djelatnosti te ličenje prostora sanitarnog čvora.

Članak 13.

Izuzetno od odredbe članka 11. i članka 12. ove Odluke, gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Gradonačelnik može donijeti Odluku o davanju u zakup poslovnoga prostora koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, s time da je potrebne radove za stavljanje u funkciju poslovnoga prostora za utvrđenu namjenu dužan izvesti zakupnik o svom trošku, a vrijednost izvršenih radova, temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, umanjenu do 50% na ime otpisa vrijednosti imovine uračunati će se u cijenu zakupnine tijekom trajanja Ugovora o zakupu.

Članak 14.

Radovi utvrđeni člankom 11., člankom 12. i člankom 13. stavkom 1. ove Odluke izvode se na teret proračunskih sredstava Grada Bakra 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.

U slučaju iz članka 13. stavka 2. ove Odluke radove izvodi zakupnik o svom trošku, a isti se uračunavaju u cijenu zakupnine tijekom trajanja Ugovora o zakupu.

Članak 15.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Malog Lošinja.

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

Članak 16.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija, najkasnije osam 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 17.

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

Članak 18.

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

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 19.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradonačelnik sukladno Zakonu.

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

Članak 20.

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 21.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji («Narodne novine» broj 174/04, 92/05, 2/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11), koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se 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 Grada Malog Lošinja. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Gradu Malom Lošinja.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane 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 22.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 21. ove Odluke, Gradonačelnik donosi odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 23.

Garantni polog koji je uplatio ponuditelj izabran za zaključenje ugovora o zakupu postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja, na koji se ne obračunava kamata, a ostalim se ponuditeljima garantni polog vraća najkasnije u roku od osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuditelja s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

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 24.

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 tim da Gradonačelnik može odlučiti da se iznos početne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 34. do 37. ove Odluke umanjí do 50%.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Grada potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Grad je dužan primjerak Ugovora o zakupu poslovnog prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

Članak 26.

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. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnosti,
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. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom odlukom,
13. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,
14. odredbu kojom se zakupnik obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 37. ove Odluke,
15. odredbe o prestanku ugovora,
16. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,
17. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora, odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 27.

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, 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.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 28.

Namjenu poslovnog prostora određuje Gradonačelnik, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 12. ove Odluke.

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

Članak 29.

Gradonačelnik može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 28. 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 tri godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost.

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

Članak 30.

Gradonačelnik može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 28. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 godine prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom

Odlukom kao početna zakupnina za ovu djelatnost uvećana za 30%. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. 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,

- veličini poslovnog prostora vezano uz djelatnost.

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 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 33.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda odnosno parametra »a« koju utvrđuje Gradonačelnik.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone, koeficijent vrste djelatnosti i koeficijent veličine poslovnog prostora vezano uz djelatnost.

Gradonačelnik je ovlašten vršiti usklađenje visine jediničnog boda zakupnine sukladno nastalim uvjetima vezanim za status Grada Malog Lošinja glede turističke ponude, kao i zakupnina na području PGŽ, a posebno u slučaju većih tržišnih oscilacija.

Članak 34.

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

koeficijent

- I. Poslovna zona obuhvaća: Trg Republike Hrvatske, Rivu lošinjskih kapetana do br. 30, Priko od br. 1 do br. 20 (ulaz iz Prika) / koeficijent 5,

- II. Poslovna zona obuhvaća: Rivu lošinjskih kapetana od br. 31 na dalje, Priko od br. 21 na dalje i Priko 2. red, Braće Ivana i Stjepana Vidulića do br. 32, Vladimira Gortana svi parni brojevi, a neparni brojevi od br. 45 na dalje / koeficijent 4

- III. Poslovna zona obuhvaća: Braće Ivana i Stjepana Vidulića od br. 32 a -na dalje, Vladimira Gortana, neparni brojevi od 1 do 43, Škverić, sva ostala područja Malog Lošinja, Veli Lošinj i Nerezine / koeficijent 3

- IV. poslovna zona obuhvaća mjesta uz more: Osor, Artatore, otok Susak, Unije, Ilovik / koeficijent 2

- V. poslovna zona obuhvaća: sva ostala mjesta koja nisu obuhvaćena u I., II., III. i IV. zoni, a to su Čunski, Punta Križa, Belej, Ustrine i Sv. Jakov / koeficijent 0,40

Koeficijent 0,40 se primjenjuje za sve grupe djelatnosti osim ugostiteljske djelatnosti.

Čunski - ugostiteljska djelatnost koeficijent 1,00

Punta Križa- ugostiteljska djelatnost koeficijent 1,00

Sv. Jakov- ugostiteljska djelatnost koeficijent 1,00

Belej-ugostiteljska djelatnost koeficijent 1,00

Ustrine- ugostiteljska djelatnost koeficijent 0,40

Članak 35.

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

- GRUPA I. - sve ugostiteljske djelatnosti, turistička djelatnost, predstavništva, putničke i turističke agencije, banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, igre na sreću, pomorski promet, pružanje telefonskih usluga, pružanje poštanskih usluga, proizvodnja kao i prodaja predmeta od zlata i filigran, izrada i prodaja suvenira, antikvarijati, boutiqui, trgovinska djelatnost osim: trgovine i proizvodnje prehrambenih proizvoda, cvjećarne i ljekarne, trgovine dječjom opremom, dječjom odjećom i obucom,

koeficijent 3,50

- Grupa II. - trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, kancelarijski prostor, skladišni prostor

koeficijent 3,00

- Grupa III. - trgovina dječjom opremom, dječjom odjećom i obucom, obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe I. i II.; cvjećarne, ljekarne; djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja; druge društvene djelatnosti ako te ne obavljaju neprofitne ustanove; osmišljavanje i ručna izrada autohtonih suvenira Grada Malog Lošinja, s potpunom izradom ili demonstracijom izrade u prostoru, izložbeni prostor i prodaja istih.

koeficijent 2,50

- Grupa IV.- brijači, frizeri, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja, kemijska čistiona

koeficijent 1,80

- Grupa V.- kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka; udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove; objekti primarne zdravstvene zaštite; umjetnički ateljei

koeficijent 1,00

Iznimno od stavka 1. ovog članka za poslovne prostore na lokaciji IV. poslovne zone: Osor, Artatore, otok Susak, Unije, Ilovik i V. poslovne zone; Čunski, Punta Križa, Belej, Ustrine i Sv. Jakov, za djelatnost: trgovina i prodaja prehrambenih proizvoda, ne primjenjuje se obračun zakupnine, te početna zakupnina iznosi 1,00 kn mjesečno.

Članak 36.

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

1. razred obuhvaća poslovne prostore manje ili jednake 30 m²,

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

3. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 60 m², a manje ili jednake 100 m²

4. razred obuhvaća poslovne prostore veće od 100 m².

Članak 37.

Odgovarajući koeficijent za svaki razred veličine poslovnog prostora vezano uz djelatnost definirane u članku 35. koja će se u njima obavljati su:

Koeficijenti:

Grupa djelatnosti	1. razred	2. razred	3. razred	4. razred
I., II.	2,50	2,25	2,00	1,75
III., IV.	1,75	1,50	1,25	1,15
V.	1,25	1,15	1,00	1,00

Članak 38.

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

Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnog prostora u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati i koji padaju na teret zakupodavca, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka zakupnik nema pravo na naknadu šteta zbog izmakle dobiti.

Ako se u slučaju iz stavka 2. ovog članka radi o djelomičnoj ograničenosti u obavljanju poslovne djelatnosti, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

Odredbi stavka 2. i 4. ovog članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja.

Mjesečna zakupnina može se umanjiti do 20% za poslovni prostor koji je u nemogućnosti obavljati normalno svoju djelatnost zbog neposredne blizine objekta od kojeg postoji opasnost od urušavanja dok traju takvi uvjeti.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor u kojem se obavljaju deficitarna zanimanja od interesa za Grad Mali Lošinj može se umanjiti do 50%.

Utvrđuju se deficitarna zanimanja od interesa za Grad Mali Lošinj i to: bravar, dimnjačar, postolar i tapetar i urar.

Članak 39.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini zakupnine za tu garažu koja je ugovorena prije raspisivanja natječaja, s time da ona ne može biti manja od 7,40 kuna po m².

Za prostore iz stavka 1. ovog članka ne primjenjuju se koeficijenti položajne zone i koeficijenti vrste djelatnosti utvrđeni člancima 34. i 35. kao ni mogućnost umanjena početne zakupnine iz članka 36. ove Odluke.

Članak 40.

Sredstva zakupnine, sredstva su Proračuna Grada Malog Lošinja.

Članak 41.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 20-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 42.

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 Hrvatske narodne banke.

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

Gradonačelnik utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

Članak 43.

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

Članak 44.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i jedinične zakupnine, odnosno parametra »a« utvrđene odlukom Gradonačelnika.

Jediničnu zakupninu, odnosno parametar »a« za poslovni prostor utvrđuje Gradonačelnik.

Odluka o visini jedinične zakupnine, odnosno parametru »a« objavljuje se u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

VII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 45.

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 stavka 2. ovog članka.

Članak 46.

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

Članak 47.

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 u cijelosti.

Članak 48.

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.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

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

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

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju sa samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka drugog ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u nužne radove ako je preuzeo poslovni prostor koji nije prikladan za obavljanje ugovorene djelatnosti, ili za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba nužnih radova, kroz umanjene najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obveznu dostavu izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50%-tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

Članak 49.

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

1. supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima zakupnika), ako zakupnik zbog odlaska u mirovinu prestane obavljati djelatnost, ili zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za dosada ugovorenu djelatnost.

2. pravnoj osobi koja nasrtane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda ili potvrdu o statusu drugog državnog tijela).

Članak 50.

Gradonačelnik 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 djelatnosti,

2. dio prostora u poslovnim prostorima većim od 100m² namijenjenim za uredsku djelatnost,

3. pravnoj osobi pod uvjetom da je podzakupnik druga pravna osoba u većinskom vlasništvu zakupnika. Ovu okolnost zakupnik mora dokazati izvodom iz registra nadležnog Trgovačkog suda.

4. zaposlenicima koji su najmanje 10 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

Članak 51.

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

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

Članak 52.

U slučaju prestanka zajedničkog obrta, ukoliko osoba koja je bila u zakupu poslovnog prostora nema interesa da obavlja djelatnost, osoba koja je s njom bila nositelj zajedničkog obrta stječe pravo na zakup tog prostora pod uvjetom da je zajednički obrt trajao najmanje 5 godina.

VIII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 53.

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

Članak 54.

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

Članak 55.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 49. ove Odluke.

Članak 56.

Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:

- i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- i poslije pisane opomene Grada, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- bez suglasnosti Grada obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Grada,

- tijekom trajanja zakupa ne omogući Gradu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,

- zakupnik ne produži bankarsku garanciju sukladno članku 10. ove Odluke,

- ukoliko se u poslovnom prostoru ne obavlja djelatnost duže od mjesec dana, bez suglasnosti zakupodavca,

- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

IX. PRIJELAZNE I ZA VRŠNE ODREDBE

Članak 57.

Zakupci koji na dan 20. studeni tekuće godine podmire zakupninu i komunalnu naknadu (i eventualne kamate po tom osnovu za razdoblje siječanj - studeni tekuće godine), oslobađaju se obveze plaćanja 50% zakupnine za mjesec prosinac tekuće godine.

Članak 58.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Malog Lošinja Lošinja (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 02/06, 44/06, 31/08, 07/09, 26/09, 30/10 i 7/12)

Članak 59.

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

Klasa: 372-03/12-01/07

Ur. broj: 2213/01-01-12-4

Mali Lošinj, 28. ožujka 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA MALI LOŠINJ

Predsjednik

Anto Nedić, prof., v. r.

23.

Na temelju članka 15. Odluke o porezu na korištenje javnih površina (»Službene novine PGŽ« broj 7/12) i članka 32. Statuta Grada Malog Lošinja (»Službene novine PGŽ« broj 26/09 i 32/09), Gradsko vijeće Grada Malog Lošinja na sjednici održanoj dana 28. ožujka 2012. godine, donijelo je

PLAN

rasporeda kioska i specijalnih naprava namijenjenih za obavljanje trgovine, iznajmljivanje robe i pružanje usluga na javnim površinama i dijelovima neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Grada Malog Lošinja za 2012. godinu

I.

Utvrđuju se sljedeće lokacije za obavljanje trgovine, iznajmljivanje robe i pružanje usluga na javnim površinama i dijelovima neizgrađenog građevinskog zemljišta na području Grada Malog Lošinja za 2012. godinu: