

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96 i 124/97), članka 14. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 3/01 - pročišćeni tekst i 6/01) i članka 40. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 23/01 i 4/02), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 23. svibnja 2002. godine, donijelo je

O D L U K U
o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup
poslovnog prostora

Članak 1.

Ovom Odlukom utvrđuju se uvjeti, načini i tijelo ovlašteno za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) i poslovnih prostora kojima Grad raspolaže i koristi ih.

Članak 2.

Komisiju za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Komisija) imenuje Poglavarstvo Grada (u daljnjem tekstu: Poglavarstvo).

Komisija se sastoji od pet članova i istog broja zamjenika, koji se biraju na vrijeme od dvije godine.

U sastav Komisije iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav imenuju se dva člana, iz Odjela gradske uprave za poduzetništvo jedan član, iz Odjela gradske uprave za razvoj, urbanizam, ekologiju i gospodarenje zemljištem jedan član i iz Odjela gradske uprave za financije jedan član te isti broj zamjenika.

Predsjedavajući Komisije je član Komisije iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

Komisija radi u punom sastavu.

Komisija donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to provođenjem usmenog nadmetanja (u daljnjem tekstu: licitacija).

Članak 4.

Javni natječaj objavljuje se u jednim dnevnim novinama i ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup te na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3 (u daljnjem tekstu: zakupodavac) najmanje 15 (petnaest) dana prije dana održavanja licitacije.

Tekst objave mora sadržavati slijedeće:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine mjesečno po m², određen u EUR,
3. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije,
5. iznos jamčevine koju treba položiti svaki sudionik, kojeg određuje Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovni

objekti), na način da ista iznosi najmanje pet a najviše trideset početnih iznosa zakupnina (ovisno o atraktivnosti prostora),

6. iznos troška objave natječaja kojeg utvrđuje Direkcija poslovnih objekata,
7. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji,
8. dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor,
9. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora, dostaviti šest (6) blanco trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje, kao osiguranje plaćanja, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospelu zakupninu duže od 3 (tri) mjeseca uzastopno,
10. odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Grada, a koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava,
11. odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do održavanja licitacije Komisiji dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji,
12. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedene licitacije ili do roka određenog po Komisiji preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu. Ako najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu te će se odluka o dodjeli poslovnog prostora u zakup staviti van snage, a javni natječaj za predmetni poslovni prostor ponoviti,
13. odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već bila utvrđena najpovoljnijim ponuditeljem za prostor koji je bio predmet licitacije, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je sklopila ugovor i isti otkazala,
14. odredbu da kod provođenja licitacije za garažu, na licitaciji može sudjelovati samo osoba koja posjeduje prometnu i vozačku dozvolu,
15. odredbu da na licitaciji 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,
16. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku te da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i posloводства bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti zakupodavca), osim u slučajevima utvrđenim Pravilnikom o kriterijima za naknadu uložених sredstava u uređenje poslovnog prostora,
17. odredbu da se uvjeti natječaja odnose i na hrvatske ratne invalide iz Domovinskog rata, članove obitelji poginulih, zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja i hrvatske branitelje iz Domovinskog rata, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ("Narodne novine" broj 94/01) te da pravo prvenstva mogu ostvariti samo jednokratno,
18. odredbu da se uvjeti natječaja odnose i na članove obitelji civila poginulih, zatočenih ili nestalih u Domovinskom ratu i udruge invalida Domovinskog rata i druge udruge za koje Ministar rada i socijalne skrbi odredi da imaju pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nemaju pravne osobe čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz točke 17. i 18. ove Odluke.

19. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 23. stavka 2. Zakona o zakupu poslovnog prostora, a na trošak zakupnika,
20. odredbu da zakupodavac može odrediti da je, ako je za poslovni prostor za koji je na licitaciji postignut iznos zakupnine po m² pet i više puta veći od početnog iznosa zakupnine po m², najpovoljniji natjecatelj dužan u roku od 48 sati od dana održane licitacije uplatiti razliku između već uplaćene jamčevine i peteromjesečnog iznosa postignute zakupnine za taj poslovni prostor na žiro račun Grada. Ako u utvrđenom roku uplaćena sredstva najpovoljnijeg natjecatelja ne budu evidentirana na žiro računu Grada,

smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, a zakupodavac ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu.

21. i druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrđuje Poglavarstvo Grada.

Članak 5.

Pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji 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), naznaka rednog broja prostora koji se licitira i djelatnosti koja će se obavljati u prostoru te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu,
- dokaz da je natjecatelj uplatio trošak objave natječaja,
- presliku osobne iskaznice ukoliko je natjecatelj fizička osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku Obrtnice ukoliko je natjecatelj fizička osoba-obrtnik,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starijih od 15 (petnaest) dana, iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost za koju se licitira te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje (ako je ponuditelj trgovačko društvo, ustanova, zanatska zadruga i sl.),
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela, ako je ponuditelj udruga ili politička stranka,
- presliku Obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta prema Zakonu o Nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti («Narodne novine» broj 98/94) izdanu od Državnog zavoda za statistiku,
- izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 4. stavka 2. točke 17. i 18. ove Odluke.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka predaje se u zatvorenoj omotnici.

Navedene isprave i dokaze Komisija zadržava i čuva 5 (pet) godina od provedene licitacije.

Pisane prijave zaprima predsjedavajući Komisije. Imena prijavljenih natjecatelja ne smiju se obznaniiti do početka licitacije.

Prije početka licitacije Komisija utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog natječaja propisno sastavljen i objavljen te upoznaje natjecatelje o eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Komisija upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije predsjedavajući Komisije utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana prijava pravnih i fizičkih osoba iz članka 4. stavka 2. točke 17. i 18. ove Odluke za zasnivanje zakupnog odnosa i upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba da sklope ugovor o zakupu, uz zakupninu postignutu na licitaciji.

Prije početka licitacije predsjedavajući Komisije zapisnički uzima podatke svih natjecatelja i utvrđuje njihov identitet. Ako Komisija utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s licitacije. Komisija utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup licitaciji te nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Komisije započinje s provođenjem licitacije. Nakon unošenja podataka o natjecateljima, licitacija započinje sa natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

Članak 6.

Ako na licitaciji sudjeluje i udovolje uvjetima postignutim na licitaciji više osoba, koje temeljem članka 4. stavka 2. točke 17. i 18. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

1. hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata,
2. hrvatski branitelj iz Domovinskog rata,
3. članovi obitelji poginulih, zatočenih ili nestalih hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata,
4. članovi obitelji civila poginulih, zatočenih ili nestalih u Domovinskom ratu,
5. udruga invalida Domovinskog rata i druga udruga za koju Ministar rada i socijalne skrbi odredi da ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako na licitaciji sudjeluju i udovolje uvjetima postignutim na licitaciji više osoba koji imaju isti status, red prvenstva između tih osoba određuje se tako da pravo na zakup ostvaruje:

1. hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata s većim postotkom oštećenja organizma,
2. hrvatski branitelj iz Domovinskog rata koji je u postrojbama proveo duže vremensko razdoblje od ostalih branitelja koji sudjeluju na natječaju,
3. udovica poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
4. djeca poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
5. roditelj poginulog, nestalog ili zatočenog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
6. udovica civila poginulog, zatočenog ili nestalog u Domovinskom ratu,
7. djeca civila poginulog, zatočenog ili nestalog u Domovinskom ratu
8. roditelj civila poginulog, zatočenog ili nestalog u Domovinskom ratu,
9. udruga s većim brojem članova.

Ako se ni prema odredbi stavka 2. ovoga članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti licitaciju.

Članak 7.

Komisija provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno jedan po jedan, daju u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda mjesečne zakupnine po 1m² ne može biti niža od one objavljene u aktu o raspisivanju natječaja te da isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopce.

Ako se tijekom licitacije početna oglašena zakupnina po 1m² usedmerostruči, natjecatelji koji žele nastaviti licitaciju dužni su odmah Komisiji položiti iznos od još jedne jamčevine objavljene u aktu o raspisivanju natječaja. Navedeni postupak primijenit će se kod svakog daljnjeg povećanja ponuda, na način da će natjecatelj ponoviti uplatu oglašene jamčevine i to kod svakog ponovljenog usedmerostručenja početno oglašene zakupnine po 1m².

Drugi i svaki daljnji polog jamčevine natjecatelj je dužan predložiti Komisiji u jednom od zakonskih sredstava plaćanja, uz uvjet da sredstva jamčevine najpovoljnijeg natjecatelja moraju biti evidentirana na žiro računu Grada najkasnije u roku od 48 sati od uplate. U slučaju da se u navedenom roku sredstva ne evidentiraju na žiro računu Grada, licitacija se poništava a javni natječaj se ponovno objavljuje.

Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (posuđivanje novca, šetnja ili izlazak iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometanje drugog natjecatelja i sl.), Komisija ima pravo donijeti odluku o prekidu licitacije i ponovnom raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Nakon što svi natjecatelji iskažu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Komisija proglašava najpovoljnijeg natjecatelja tj. osobu koja je ponudila najvišu zakupninu po m² kao budućeg zakupnika poslovnog prostora.

Članak 8.

Prva licitacija za određeni poslovni prostor može se održati ako na licitaciji sudjeluje najmanje tri natjecatelja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Poglavarstvo može donijeti odluku da se licitacija za određeni poslovni prostor može održati ako na istoj sudjeluje samo jedan ili dva natjecatelja.

Ako ne uspije prva licitacija, odredit će se i objaviti nova licitacija.

Druga licitacija objavljuje se na isti način kao i prva, time da se u objavi naznačuje da je to druga licitacija.

Druga licitacija može se održati ako na istoj učestvuju najmanje dva natjecatelja.

Licitacije iz stavka 1. i 5. ovoga članka smatraju se neuspjelim, ako za poslovni prostor poslije trećeg poziva nije ponuđena zakupnina veća od početne.

Ako na treću i svaku daljnju licitaciju pristupi samo jedan natjecatelj, Komisija mu može dodijeliti poslovni prostor u zakup u visini početnog iznosa zakupnine objavljenog u aktu o raspisivanju javnog natječaja.

Ako najpovoljniji natjecatelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od sklapanja ugovora o zakupu, taj natjecatelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a javni natječaj za davanje u zakup predmetnog prostora se ponovno objavljuje.

Ako najpovoljniji natjecatelj sklopi ugovor o zakupu te isti otkaže u razdoblju do pet mjeseci od dana sklapanja ugovora, a da sa jamčevinom nije izvršen prijeboj dospjele zakupnine, taj natjecatelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Članak 9.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o: datumu i vremenu održavanja licitacije, imenima članova Komisije, podatke o poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, sudionicima licitacije, podnesenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem natjecatelju.

U znak prihvatanja zapisnika iz stavka 2. ovoga članka, svi prisutni natjecatelji i članovi Komisije ga potpisuju.

Komisija donosi odluku o davanju poslovnog prostora u zakup, koja mora posebice sadržavati:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora,
- ime i adresu prebivališta natjecatelja (za fizičku osobu) te tvrtku i sjedište natjecatelja (za pravnu osobu),
- ugovorenu zakupninu izraženu u EUR i kunama,
- iznos uplaćene jamčevine,
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti, utvrđen temeljem zaključka Poglavarstva,
- datum i sat primopredaje poslovnog prostora.

U znak prihvatanja odluke Komisije iz stavka 4. ovoga članka, najpovoljniji natjecatelj i članovi Komisije potpisuju odluku i time se postupak provedbe licitacije smatra završenim.

Članak 10.

Nakon održane licitacije zainteresiranim se natjecateljima, na njihov zahtjev, uručuje preslika odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

Ako natjecatelj ne potpiše zapisnik iz članka 9. ove Odluke i smatra da je poslovni prostor dat u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo u roku od osam dana od dana provedene licitacije uložiti prigovor Komisiji, koja je po istom dužna donijeti odluku u roku osam dana od dana primitka prigovora.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

Članak 11.

Jamčevina koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će im se nakon završetka licitacije, a najkasnije u roku osam dana od dana završene licitacije, dok se položena jamčevina osobe čija je ponuda prihvaćena zadržava i uračunava u zakupninu.

Članak 12.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 30/96 i 7/97).

Na postupke započete prije stupanja na snagu ove Odluke, primjenjivat će se odredbe Odluke iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama" Primorsko-goranske županije.

Klasa: 021-05/2002-01/69
Ur. broj: 2170-01-10-2002-2
Rijeka, 23. svibnja 2002.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednik
Gradskog vijeća**

mr.sc. Željko Glavan