

b) O b r a z l o ž e n j e
**Prijedloga odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje
u zakup poslovnog prostora**

Osnovom izmjena i dopuna Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), sačinjen je prijedlog nove Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Naime, odredbom članka 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 38/09) utvrđeno da se u članku 6. stavku 3. riječi "poglavarstvo županije, odnosno Grada Zagreba, grada ili općine" zamjenjuju riječima "župan, gradonačelnik Grada Zagreba, gradonačelnik ili općinski načelnik".

Stoga su prijedlogom Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđene ovlasti gradonačelnika, čime je izvršena usklada važeće Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 10/02, 8/03, 2/05 i 28/06) s navedenim propisom. Ovlasti Gradonačelnika utvrđene su odredbama članka 2. stavka 1., članka 4. stavka 2. točke 20. i članka 8. stavka 2.

Odlukom su izvršene i druge manje korekcije odredaba sadašnje Odluke usklađivanjem iste sa Odlukom o davanju u zakup poslovnog prostora.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 91/96, 124/97, 174/04 i 38/09), članka 14. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj __/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko goranske županije broj 24/09), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2009. godine, donijelo je

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

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbе ove Odluke odnose se i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora kojima Grad raspolaže i koristi ih.

Članak 2.

Javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora provodi Komisija za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisiju iz stavka 1. ovoga članka imenuje Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na vrijeme od dvije godine.

Komisija se sastoji od predsjednika i četiri člana i istog broja zamjenika.

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

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

Komisija donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 3.

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

Članak 4.

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku i na web stranicama Grada, ističe na poslovnom prostoru koji se daje u zakup te na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3, najmanje 15 dana prije dana održavanja licitacije.

Tekst objave iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati slijedeće:

1. adresu, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine mjesečno po m², određen u EUR,
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
4. dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije,
5. iznos jamčevine koju treba položiti svaki natjecatelj, koji 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 30 početnih iznosa zakupnina (ovisno o atraktivnosti prostora),
6. iznos troška objave javnog natječaja kojeg utvrđuje Direkcija poslovni objekti,
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 o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti:
 - za izlicitiranu zakupninu u visini manjoj od 50 EUR/m² mjesečno, šest bjanko trasiranih i akceptiranih ili vlastitih mjenica sa klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik ne podmiri dospjelu zakupninu, kamate i/ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora, najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
 - za izlicitiranu zakupninu u visini od 50 EUR/m² mjesečno i više, bankarsku garanciju u visini trogodišnje zakupnine, s klauzulom "bez prigovora" odnosno "na prvi poziv", koja vrijedi za vrijeme trajanja zakupnog odnosa, koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik ne podmiri dospjelu zakupninu, kamate i/ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora, najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
10. odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati:
 - natjecatelj koji je zakupnik poslovnog prostora Grada koji ne ispunjava ili neuredno ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, bivši zakupnik, bespravni korisnik ili bivši bespravni korisnik poslovnog prostora Grada, odnosno njihovi osnivači ili članovi uprave za koje je na dan licitacije evidentiran dospjeli dug zakupnine, kamata ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora Grada, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj,
 - natjecatelj koji je u sudskom postupku s Gradom,
11. odredbu da je punomoćnik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do dana 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 kojeg odredi Komisija preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu. Ako najpovoljniji ponuditelj ne postupi na ovaj način bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te će se odluka o davanju u zakup poslovnog prostora poništiti, a javni natječaj za taj poslovni prostor ponoviti,
13. odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već bila utvrđena najpovoljnijim ponuditeljem za poslovni prostor koji je bio predmet licitacije, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je ugovor sklopila 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 građevini ili neposredno u blizini građevine u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor,
16. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup 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 poslovodstva bez naloga (bez obzira da li je u poslovni prostor ulagao sa ili bez suglasnosti Grada), osim u slučajevima utvrđenim pravilnikom kojim se utvrđuju kriteriji za naknadu uloženi sredstava u uređenje poslovnog prostora Grada,
17. 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 hrvatske branitelje iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci, pod uvjetom da nisu korisnici mirovine ostvarene prema zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te da pravo prvenstva mogu ostvariti samo jednokratno.

18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika,
19. odredbu kojom Grad može odrediti da je najpovoljniji natjecatelj dužan, ako je na licitaciji postignut iznos zakupnine po m² poslovnog prostora pet puta (i više) veći od početnog iznosa zakupnine, u roku od 48 sati od dana održane licitacije uplatiti razliku između već uplaćene jamčevine i peteromjesečnog (i većeg) iznosa postignute zakupnine za taj poslovni prostor na račun proračuna Grada. Ako u utvrđenom roku uplaćena sredstva najpovoljnijeg natjecatelja ne budu evidentirana na računu proračuna Grada smatrat će se da je natjecatelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu, a Grad ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu.

20. druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrđuje Gradonačelnik.

Odredba stavka 2. točke 9. ovoga članka ne odnosi se na ustanovu čiji je jedini osnivač Grad i na trgovačko društvo u kojem je Grad osnivač s poslovnim udjelom od najmanje 10% temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno s najmanje 10% uloga u dioničkom društvu te na tijela državne uprave koje se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Osoba čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz stavka 2. točke 17. ovoga članka, nema pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

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 i sjedište (za pravnu osobu), naznaka rednog broja poslovnog prostora koji se licitira, djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru te naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu,
- dokaz da je natjecatelj uplatio iznos troška objave javnog natječaja,
- presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba,
- izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice (u obliku i sadržaju određenim posebnim podzakonskim propisom) ako je natjecatelj fizička osoba-obrtnik, iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana, iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,
- presliku obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od strane Državnog zavoda za statistiku sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o registraciji udruge, vjerske zajednice, vjerske organizacije ili političke stranke izdanog od strane nadležnog tijela, ako je ponuditelj udruga, vjerska zajednica, vjerska organizacija ili politička stranka,
- izvornik ili ovjerenu presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 4. stavka 2. točke 17. ove Odluke.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Rijeka, Rijeka, Titov trg 3, s naznakom "NE OTVARATI – PRIJAVA ZA LICITACIJU POD REDNIM BROJEM _____", a zaprima se u pisarnici Grada Rijeke.

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

Otvaranje pristiglih prijava iz stavka 2. ovoga članka Komisija obavlja prije početka licitacije prema redoslijedu zaprimanja prijava te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u javnom natječaju i o tome sastavlja zapisnik. 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 sa eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Komisija upoznaje prisutne natjecatelje sa uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije, predsjednik Komisije utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana prijava osoba iz članka 4. stavka 2. točke 17. ove Odluke te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu, uz zakupninu postignutu na licitaciji.

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

Članak 6.

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

1. članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
2. članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
3. HRVI iz Domovinskog rata,
4. dragovoljci iz Domovinskog rata,
5. ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi stavka 1. 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, iznose u zapisnik svoje ponude, time da početna isključna ponuda mjesečne zakupnine po 1m² ne može biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u aktu o raspisivanju javnog natječaja a isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.

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

Drugi i svaki daljnji plog jamčevine, Komisija će zaprimati od fizičkih osoba isključivo u gotovini (kunama) a od pravnih osoba u svim zakonskim sredstvima plaćanja, pod uvjetom da sredstva jamčevine najpovoljnijeg natjecatelja moraju biti evidentirana na računu proračuna Grada najkasnije u roku od 48 sati od uplate. U slučaju da se u navedenom roku sredstva ne evidentiraju na računu proračuna Grada, licitacija se poništava, a javni natječaj se ponovno raspisuje.

Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (posuđuju novaca, šetaju ili izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog natjecatelja i slično) Komisija može 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 odnosno 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 sudjeluju najmanje tri natjecatelja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može donijeti odluku da se licitacija za pojedini poslovni prostor može održati ako na licitaciji 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 licitacija, a prilikom objavljivanja javnog natječaja naznačit će se da je to druga licitacija.

Druga licitacija može se održati ako na licitaciji sudjeluju najmanje dva natjecatelja.

Ako na treću i svaku daljnju licitaciju pristupi samo jedan natjecatelj, Komisija mu može dati u zakup poslovni prostor 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 poslovnog prostora se ponovno objavljuje.

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

Članak 9.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o: danu i vremenu održavanja licitacije, članovima Komisije, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, sudionicima licitacije, zaprimljenim ponudama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem natjecatelju.

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

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

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora,
- ime i prezime i prebivalište 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 sukladno aktu o raspisivanju javnog natječaja,
- dan i sat primopredaje poslovnog prostora,
- uputu o pravu na prigovor.

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

Članak 10.

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

Natjecatelj koji ne potpiše zapisnik iz članka 9. ove Odluke jer smatra da je poslovni prostor dat u zakup osobi koja ne ispunjava uvjete ili da postupak licitacije nije pravilno proveden, ima pravo u roku od osam dana od dana provedene licitacije uložiti prigovor Komisiji.

Komisija je dužna donijeti odluku po prigovoru u roku od osam dana od dana primitka prigovora.

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

Članak 11.

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

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 10/02, 8/03, 2/05 i 28/06).

Članak 13.

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