

TOČKA 20.

d) Prijedlog odluke o izmjenama Odluke o najmu stanova



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 6. 12. 2012.

Gradsko vijeće Grada Rijeke
n/r predsjednici Dorotei Pešić-Bukovac

*Na temelju članka 58. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i usvajanje **D) Prijedlog odluke o izmjenama Odluke o najmu stanova.***

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



O b r a z l o ž e n j e

- a) Prijedloga odluke o izmjenama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora**
- b) Prijedloga odluke o izmjenama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora**
- c) Prijedloga odluke o izmjenama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke**
- d) Prijedloga odluke o izmjenama Odluke o najmu stanova**
- e) Prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o obavljanju dimnjačarskih poslova**

Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici održanoj dana 22. studenog 2012. godine donijelo je Odluku o ustrojstvu upravnih tijela Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 46/12) koja je stupila na snagu osmoga dana od dana objave.

Tom je Odlukom ustrojen novi odjel gradske uprave, pod nazivom Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, u sastavu kojeg djeluju Direkcija za pravne i imovinske poslove, Direkcija za gradnju i održavanje objekata javne, poslovne i stambene namjene, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene i Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene.

S tim u svezi, Odlukom je izvršena i reorganizacija Odjela gradske uprave za komunalni sustav, na način da dvije direkcije, Direkcija poslovni objekti i Direkcija stambeni poslovi više ne djeluju u sastavu tog Odjela.

Dakle, novim ustrojem upravnih tijela Grada Rijeke poslovi iz djelokruga rada Direkcije poslovni objekti i Direkcije stambeni poslovi u Odjelu gradske uprave za komunalni sustav prešli su u djelokrug rada Direkcije za upravljanje objektima poslovne namjene i Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene u novoustrojenom Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom.

Konkretno, riječ je o poslovima u svezi zasnivanja i prestanka zakupa poslovnog prostora, međusobnih prava i obveza zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora te uvjeta, načina i postupka kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke kojima je upravljao Odjel gradske uprave za komunalni sustav putem Direkcije poslovni objekti te o poslovima u svezi sa gospodarenjem stanovima i stambenim prostorima, kao i poslovi davanja koncesije za obavljanje dimnjačarskih poslova kojima je upravljao Odjel gradske uprave za komunalni sustav putem Direkcije stambeni poslovi.

Gradsko vijeće Grada Rijeke je u svezi izloženih poslova donijelo slijedeće akte:

- Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12),
- Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12),
- Odluku o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12),
- Odluku o najmu stanova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 12/11),
- Odluku o obavljanju dimnjačarskih poslova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 17/07, 55/09 i 21/12).

Navedene je akte, osim u pogledu prijelaza određenih poslova u nadležnost novoustrojenog Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, kako je to prethodno navedeno, neophodno izmijeniti odnosno dopuniti i u pogledu dijela poslova koji ostaju u nadležnosti Odjela gradske uprave za komunalni sustav.

Tako je predloženim izmjenama Odluke o najmu stanova potrebno utvrditi da su sljedeći poslovi u nadležnosti Odjela gradske uprave za komunalni sustav: obavljanje kontrole korištenja stana od strane najmoprimca u svrhu i na način sukladno ugovorom o najmu stana, zatim obavljanje kontrole korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole odnosno obavljanje izvanredne kontrole korištenja stana u najmu u slučaju neplaćanja najamnine ili prema dojadi o nekorištenju stana. Nadalje, sudjelovanje u provedbi radnji u ovrsi radi iseljenja iz stana u vlasništvu Grada Rijeke te obavljanje poslova preuzimanja stana od ranijeg korisnika ili njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu.

Također, izmjenama i dopunama Odluke o obavljanju dimnjačarskih poslova potrebno je utvrditi da Odjel gradske uprave za komunalni sustav kontrolira izvršavanje obveza iz ugovora o koncesiji, kao i utvrditi obvezu koncesionara da godišnji plan pregleda i čišćenja dimnjaka dostavi i Odjelu gradske uprave za komunalni sustav.

S obzirom na sve navedeno, potrebne su izmjene odnosno dopune prednje navedenih akata, radi njihovog usklađenja sa novoustrojenom organizacijom upravnih tijela Grada Rijeke.

a)

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2012. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12) u članku 1. stavku 1. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovnih objekti)" zamjenjuju se riječima: "Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene (u daljnjem tekstu: Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene)".

Članak 2.

U članku 4. riječi: "Direkcija poslovnih objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene."

Članak 3.

U članku 11. stavku 3. riječi: "Direkcija poslovnih objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene."

Članak 4.

U članku 12. stavku 1. riječi: "Direkcija poslovnih objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene."

Članak 5.

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

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 27. ožujka 2012. godine, donijelo je

O D L U K U
o davanju u zakup poslovnog prostora

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 Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad), kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovni objekti).

Odredbe 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.

Članak 3.

U upravljanju poslovnim prostorom sukladno odredbama ove Odluke, Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik):

- utvrđuje veličinu parametra "a",
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
- odobrava stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika,
- daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- obavlja druge poslove na koje je ovlašten pozitivnim propisima i ovom Odlukom.

Članak 4.

Ostale poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članaka 1. i 2. ove Odluke obavlja Direkcija poslovni objekti.

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Članak 6.

U poslovnom prostoru koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama L, I.A i I.B može se obavljati ugostiteljska, agencijska, trgovačka i financijska djelatnost, djelatnost osiguranja, djelatnost kockanja i klađenja te obrti koji su neposredno vezani uz prodaju svojih usluga kupcu.

Članak 7.

Poslovni prostor koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama L, I.A i I.B i ima ulaz s ulice, ne može se davati u zakup za uredski prostor, skladišta i radionice proizvodnog značaja, ako proizvodi i usluge nisu neposredno vezani uz prodaju kupcu.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor se može dati u zakup za obavljanje navedenih djelatnosti u slučaju kada se za poslovni prostor licitacija ne provede ni nakon tri objavljenja javna natječaja za davanje u zakup.

Članak 8.

Poslovni prostor koji se nalazi u ulicama utvrđenim u zonama II., III. i IV. i ima ulaz s ulice, u pravilu se upotrebljava za obavljanje djelatnosti utvrđenih kao u zonama L, I.A i I.B te za djelatnost servisa.

Članak 9.

Zaključak o izmjeni ili dopuni ugovora o zakupu u dijelu koji se odnosi na ugovorenu djelatnost donosi Gradonačelnik, na prijedlog Odjela gradske uprave za poduzetništvo.

Odobrenje za izmjenju i/ili dopunu asortimana u poslovnom prostoru u kojem se obavlja djelatnost trgovine te za izmjenju vrste ugostiteljske djelatnosti daje Odjel gradske uprave za poduzetništvo.

Odobrenje iz stavka 2. ovoga članka Odjel gradske uprave za poduzetništvo može dati pod uvjetom da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje šest mjeseci prije podnošenja zahtjeva.

Iznimno od odredbe stavka 3. ovoga članka, odobrenje se može dati i prije isteka roka od šest mjeseci, kada za to postoji opravdani razlog.

Članak 10.

Promjena ugovorene djelatnosti može se dozvoliti ako zakupnik:

- ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,
- prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu djelatnosti. Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina.

Članak 11.

Dopuna ugovorene djelatnosti može se dozvoliti pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje godinu dana prije podnošenja zahtjeva za dopunom djelatnosti.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se može odobriti dopuna ugovorene djelatnosti i prije isteka roka od godine dana ako:

- je ugovoreni iznos zakupnine po m² poslovnog prostora najmanje 300% veći od osnovne zakupnine utvrđene za poslovni prostor u istoj zoni i za obavljanje iste djelatnosti,
- se poslovni prostor nalazi na katu i njegova je površina veća od 100 m².

Na temelju zaključka o dopuni ugovorene djelatnosti u smislu članka 9. stavka 1. ove Odluke, Direkcija poslovni objekti će sklopiti dodatak ugovora o zakupu u kojem će se visina zakupnine utvrditi prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine.

Članak 12.

Na temelju pisanog zahtjeva zakupnika, Direkcija poslovni objekti može u ugovoru o zakupu utvrditi da zakupnik, osim za ugovorenu djelatnost, dio poslovnog prostora može koristiti i kao uredski prostor, pod uvjetima:

- ako površina uredskog prostora nije manja od 4m² i ne čini više od 15% ukupne površine poslovnog prostora,
- ako se uredski prostor ne nalazi u prednjem dijelu poslovnog prostora koji se vidi s ulice.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 13.

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj provodi Komisija za provođenje javnog natječaja.

Komisija za provođenje javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Komisiju iz stavka 4. ovoga članka imenuje Gradonačelnik, na vrijeme od dvije godine.

Članak 14.

Odredba članka 13. 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 i područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka građana Grada.

Članak 15.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđuju se odlukom Gradskog vijeća Grada.

Članak 16.

Iznimno od odredbe članka 13. stavka 1. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od pet godina.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

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

Članak 17.

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

1. - bračnom drugu,
 - izvanbračnom drugu,
 - djeci,
 - unucima, posvojenicima i pastorcima zakupnika,
 - roditelju,

ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu djelatnost.

2. - bračnom drugu,

- izvanbračnom drugu,
- djeci,
- unucima,
- posvojenicima i pastorcima zakupnika,
- roditelju,

ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor-garažu nastave koristiti za ugovorenu djelatnost te da imaju prebivalište na adresi dosadašnjeg zakupnika.

3. - bračnom drugu,
- izvanbračnom drugu,
 - djeci,
 - posvojenicima i pastorcima zakupnika,

ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini te da nastave obavljanje obrta za ugovorenu djelatnost.

4. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi:

- 4.1.dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela),
- 4.2.dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).

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

- 5.1.preuzme sve radnike zakupnika,
- 5.2.podmiri Gradu sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka,
- 5.3.dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje Trgovačkog suda) te nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

Članak 18.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima odnosno osobama:

- u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta,
- u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom za uredski prostor,
- supružniku, djeci, posvojenicima ili pastorcima zakupnika ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt te radnicima koji su najmanje posljednjih pet godina bili zaposleni kod zakupnika,
- zdravstvenim radnicima određenim propisom kojim se uređuju uvjeti i postupak za davanje u zakup dijelova domova zdravlja i ljekarničkih zdravstvenih ustanova,
- bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za pet puta,
- u drugim slučajevima kada Gradonačelnik to ocijeni opravdanim.

Davanje poslovnog prostora u podzakup u smislu stavka 1. ovoga članka može se odobriti samo jednokratno.

Za poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 19.

Osim uvjeta utvrđenih u člancima 17. i 18. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik mora ispuniti i sljedeće uvjete:

- dostaviti ispravu o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar iz koje mora biti vidljivo da je podzakupnik registriran za ugovorenu djelatnost,
- podmiriti sve dospjele obveze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Članak 20.

Za poslovni prostor u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta, za uredski prostor veći od 100m² te u drugim slučajevima kada to Gradonačelnik ocijeni opravdanim, može se odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Članak 21.

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

Ako ostali zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za čije je korištenje sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama osim u slučaju iz članka 2. stavka 3. ove Odluke.

Članak 22.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m² i broj prostorija)
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
10. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),
11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
12. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,
13. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
 - za izlicitiranu zakupninu u visini manjoj od 50 EUR/m² mjesečno obračunato u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora u smislu odredbe članka 16. stavka 1. ove Odluke, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta", uz mjenično očitovanje, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i 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, obračunato u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora u smislu odredbe članka 16. stavka 1. ove Odluke, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora, najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
17. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Odredba stavka 1. točke 13. ovoga članka ne odnosi se na ustanovu čiji je jedini osnivač Grad, 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 koja se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

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 24.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Članak 25.

U slučaju da Grad otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

- u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova s osnova korištenja poslovnog prostora,
- u slučaju nekorisćenja prostora, započne s korištenjem prostora,
- u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili u podzakup bez suglasnosti Grada, isprazni prostor od bespravnog korisnika.

Osim ispunjavanja uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za navedeni poslovni prostor.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe i bez povećanja zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za navedeni poslovni prostor u sljedećim slučajevima:

- ako je zakupnik ustanova čiji je jedini osnivač Grad ili 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,
- ako zakupnik ima u zakupu više poslovnih prostora te vrati u posjed zakupodavcu neki od poslovnih prostora ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevnu cjelinu sukladno članku 2. stavku 3. ove Odluke.

Ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa koji bi se dobio na način iz stavka 2. ovoga članka, zakupnik mora prihvatiti povećanje zakupnine do 20% od ugovorene zakupnine za navedeni poslovni prostor.

IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 26.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku javnog natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene člancima 27. i 32. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik kojem ističe ugovor o zakupu utvrđuje se sukladno člancima 27. i 32. ove Odluke. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđenog sukladno člancima 27. i 32. ove Odluke, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Visina zakupnine za poslovni prostor za koji sadašnji zakupnik nije prihvatio ponuđenu zakupninu u smislu članka 16. ove Odluke utvrđuje se u postupku javnog natječaja, na način da početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Iznimno od odredbi stavaka 1. i 3. ovoga članka, u slučaju kada se licitacija ne provede ni nakon tri objavljena javna natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, Gradonačelnik može smanjiti iznos zakupnine utvrđen sukladno člancima 27. i 32. ove Odluke.

Članak 27.

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

Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako slijedi:

Red broj	DJE LATNOST	Z O N A					
		L	Ia	Ib	II	III	IV
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	K - financijske djelatnosti i djelatnosti osiguranja 64.1-66.3 R – djelatnosti kockanja i klađenja 92.0	4,5a	3,8a	3,2a	2,7a	2,2a	1,5a
2.	G - trgovina 45.1; 45.3; 45.4 (osim održavanja i popravka motocikala), 46.1-47.59, 47.62-47.9 I – djelatnost pružanja smještaja te pripreme i usluživanja pića 55.1 – 55.9 i 56.3 L - poslovanje nekretninama 68.1 – 68.3 N – putničke agencije, iznajmljivanje i davanje u zakup motornih vozila te ostalih strojeva, opreme i materijalnih dobara 77.1; 77.3; 77.4; 78.3; 79.1 i 79.9	3,6a	3a	2,5a	1,8a	1,2a	0,7a
3.	G - trgovina na malo knjigama u specijaliziranim prodavaonicama - 47.61 ; trgovina umjetničkim slikama i drugim umjetničkim predmetima - 47.78 ; trgovina antikvitetnim knjigama i drugim umjetničkim predmetima - 47.79 I - djelatnost pripreme i usluživanja hrane (osim studentske menze) 56.1 i 56.2 J – telekomunikacije, računalno programiranje i savjetovanje 61.1-63.9 M – stručne, znanstvene i tehničke djelatnosti, agencija za zapošljavanje 69.1 – 74.1; 74.3-75.0; 78.1 N – administrativne i pomoćne uslužne djelatnosti 80.1-80.3 i 82.9	2a	1,3a	1,1a	0,7a	0,5a	0,3a

4.	<p>C - prerađivačka industrija, proizvodnja, tiskanje, popravak i instaliranje industrijskih strojeva i opreme 10.1 - 33.2</p> <p>D - opskrba električnom energijom, plinom, parom i klimatizacija 35.1 - 35.3</p> <p>F - građevinarstvo 41.1 - 43.9</p> <p>G - održavanje i popravak motornih vozila te održavanje i popravak motocikala 45.2 i dio 45.4</p> <p>H – prijevoz i skladištenje 49.1 – 53.2</p> <p>J – informacije i komunikacije, 58.1 – 59.2</p> <p>M - fotografska djelatnost 74.2</p> <p>N - iznajmljivanje predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo, upravljanje zgradama, čišćenje zgrada, uredske administrativne i pomoćne djelatnosti te ostale poslovne pomoćne djelatnosti 77.2, 81.1 - 81.3, 82.1-82.3</p> <p>S – popravak računala i ostale osobne uslužne djelatnosti (pranje i kemijsko čišćenje, frizerski saloni i saloni za uljepšavanje, njega tijela, pogrebne usluge i sl.) 95.1 i 96.0</p>	1,6a	1a	0,9a	0,6a	0,45a	0,3a
5.	<p>E – skupljanje, pročišćavanje i opskrba vodom, gospodarenje otpadom te djelatnosti sanacije okoliša 36.0 – 39.0</p> <p>O - javna uprava i obrana, obvezno socijalno osiguranje 84.1 - 84.3</p> <p>Q - zdravstvena zaštita 86.1 - 86.9</p> <p>S- popravak predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo 95.2</p>	1a	0,8a	0,7a	0,5a	0,4a	0,25a
6.	<p>P - obrazovanje 85.1 – 85.6</p> <p>R – umjetnost, zabava i rekreacija; kulturne i sportske djelatnosti 90.01, 90.02, 90.04, 91.0 knjižnice (osim arhiva) ; 93.11, 93.13, 93.19 i 93.2</p>	0,7a	0,56a	0,5a	0,5a	0,4a	0,25a
7.	<p>I –djelatnost pripreme i usluživanja hrane i pića u studentskoj menzi (kantini) 56.29</p> <p>J – emitiranje radio i tv programa 60.1 i 60.2</p> <p>N – djelatnost agencija za privremeno zapošljavanje učenika i studenata 78.20</p> <p>Q - socijalna skrb 87.1 – 88.9</p> <p>R - djelatnost sportskih klubova 93.12 i 91.01 arhivi (osim knjižnica)</p> <p>S - djelatnost poslovnih organizacija, organizacija poslodavaca i strukovnih članskih organizacija 94.1 – 94.9</p> <p>U - izvanteritorijalne organizacije i tijela 99.0</p>	0,3a	0,28a	0,26a	0,26a	0,25a	0,24a
8.	Garaže	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a
9.	R - Atellieri (za stvaralački rad umjetnika) 90.03	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a	0,14a

Članak 28.

Zakupnina po 1 m² korisne površine utvrđuje se u visini od 50% iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbama članka 27. i 32. ove Odluke, za:

- otvoreni poslovni prostor, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kojem se ne može pristupiti izvan zatvorenog poslovnog prostora i koji je isključivo u funkciji tog poslovnog prostora,
- galeriju, kao pripadajući dio zatvorenog poslovnog prostora, kada nema određenu visinu potrebnu za obavljanje ugovorene djelatnosti sukladno propisu kojim se uređuje zaštita na radu za radne i pomoćne prostorije i prostore.

Članak 29.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina koja se dobije izmjerom između zidova prostorije, uključujući ulazno izlazni prostor, sanitarni čvor te površinu izloga i galerije.

Članak 30.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se šest zona i to: L, I.A, I.B, II. III. i IV. Popis ulica po zonama iz stavka 1. ovog članka, nalazi se u privitku i čini sastavni dio ove Odluke (Privitak 1).

Članak 31.

Prema djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, zakupnina se određuje sukladno Tabeli iz članka 27. i članku 32. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku koji u poslovnom prostoru obavlja:

- djelatnost opće medicine i zaštite predškolske djece i ima sklopljen ugovor sa Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje, za obavljanje te djelatnosti za površinu poslovnog prostora do 65 m²,

- zdravstvenu djelatnost kao zakupnik Doma zdravlja, visina zakupnine određuje se sukladno propisu o najvećem iznosu zakupnine za jedinice zakupa u zdravstvenim ustanovama primarne zdravstvene zaštite.

Kada je ugovorena površina poslovnog prostora koju koristi zakupnik iz stavka 2. podstavka 1. ovoga članka veća od 65 m², za preostalu površinu poslovnog prostora zakupnik plaća zakupninu određenu sukladno člancima 27. i 32. ove Odluke.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća osnovna zakupnina.

Članak 32.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i zakupnine utvrđene sukladno odredbama ove Odluke.

Vrijednost parametra "a" za utvrđivanje visine zakupnine za poslovni prostor odgovara vrijednosti prosječne mjesečne zakupnine po m² poslovnog prostora iz prethodne godine.

Vrijednost parametra „a“ iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik.

Odluka o vrijednosti parametra "a" objavljuje se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 33.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najduže 10 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora može se sklopiti u trajanju dužem od 10 godina, u slučaju kada Gradonačelnik ocijeni da bi to bilo od izuzetnog interesa za razvoj Grada.

Članak 34.

Zakupnik može koristiti poslovni prostor samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

Članak 35.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 36.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 37.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Grad nije vratio uložena sredstva.

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 38.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 39.

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

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane 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,
- tijekom trajanja zakupa Gradonačelnik odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- 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 22. stavku 1. točki 13. podstavku 2. ove Odluke,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 40.

Protiv zaključka donesenog od strane Gradonačelnika sukladno odredbama ove Odluke, zakupnik može uložiti prigovor Gradonačelniku u roku od 15 dana od dana primitka zaključka.

Zaključak po prigovoru mora biti obrazložen i u pisanom obliku dostavljen zakupniku.

VII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 41.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora iz članka 1. ove Odluke.

Članak 42.

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 29/09 i 48/09), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 43.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 29/09 i 48/09).

Članak 44.

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

KLASA: 021-05/12-01/64

URBROJ: 2170-01-16-00-12-3

Rijeka, 27. ožujka 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

PRIVITAK 1

LUX (L) ZONA

U L I C A

ANTE STARČEVIĆA
BAZARIGOV PROLAZ
GNAMBOVA
JADRANSKI TRG
JELAČIĆEV TRG
KORZO
POŠTANSKI PROLAZ
SOKOL KULA
TRG IVANA KOBLERA
TRG REPUBLIKE HRVATSKE
TRG 128. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE
TRG 111. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE

od broja 11 dalje

I.A ZONA

U L I C A

ADAMIĆEVA
ANDRIJE MEDULIĆA
ANTONIA DE RENO
ANTUNA DALMATINA
BAČVARSKA
CIOTTINA
DOLAC
ĐURE ŠPORERA
ERAZMA BARČIĆA
FIUMARA
FRANA KURELCA
FRANA SUPILA

do 18 parni, do 9 neparni

FRANJE BRENTINIJA
GORNJA VRATA
GRIVICA
HANIBALA LUCIĆA
IGNACIA HENCKEA
IVANA DEŽMANA
IVANA ZAJCA
JANEZA TRDINE
JEDRARSKA
JELAČIĆEV TRG
KAPUCINSKE STUBE
KIRIN KULA
KROJAČKA
KRUŽNA
MARINA DRŽIĆA
MARKA MARULIĆA
MATAČIĆEVA
MATIJE GUPCA
MILANA SMOKVINE TVRDOG
MLJEKARSKI TRG
PAVLA RITTERA VITEZOVIĆA
PAVLINSKI TRG
PETRA HEKTOROVIĆA
PETRA ZORANIĆA
PODHUMSKIH ŽRTAVA
POD KAŠTELOM
POD VOLTUN
PUT VELE CRIKVE
RADE ŠUPIĆA
RIBARSKA
RIVA
RIVA BODULI
RUDOLFA STROHALA
SCARPINA
SLOGIN KULA
SPLITSKA
STARA VRATA
STIPANA KONZULA ISTRANINA
ŠTROSSMAYEROVA
ŠETALIŠTE A. K. MIOŠIĆA
ŠIME LJUBIĆA
ŠIŠMIŠ
ŠKOLSKI PROLAZ
TITOV TRG
TRG IVANA KLOBUČARIĆA
TRG MATIJE VLAČIĆA FLACIUSA
TRG RIJEČKE REZOLUCIJE
TRG SVETE BARBARE
TKALAČKA
TRNININA
TRPIMIROVA
ULJARSKA
USKI PROLAZ
UŽARSKA
VATROSLAVA LISINSKOG
VERDIJEVA
VESLARSKA
WENZELOVA
ZADARSKA
ZAGRABAČKA

do broja 9

do 11 neparni, do 18 parni
do broja 6

ZANONOVA

I.B ZONA

ULICA

AGATIĆEVA
ALDA COLONNELA
ALESSANDRA MANZONIJA do broja 6
BELI KAMIK
BLAŽA POLIĆA
BRAJDA
BRAJDICA
CIOTTINA od 20 parni, od 11 neparni
DEMETROVA
FIORELLA LA GUARDIE
IVANA GROHOVCA
KALAFATI
KREŠIMIROVA do broja 24B
KRIŽANIĆEVA
MUZEJSKI TRG
PARK NIKOLE HOSTA
POMERIO
STROSSMAYEROVA od 13 neparni, od 20 parni
SLAVIŠE VAJNERA ČIČE od broja 1 do 7
SLAVKA CINDRIĆA
ŠETALIŠTE A. K. MIOŠIĆA od broja 7 dalje
ŠKOLJIĆ
ŽABICA
ŽRTAVA FAŠIZMA

II. ZONA

ULICA

ALESSANDRA MANZONIJA od 7 dalje
BAŠTIJANOVA do 18 parni, do 19 neparni
BRAĆE BRANCHETTA
BRAJŠINA
CAMBIERIEVA
FINDERLEOVE STUBE
FRANKOPANSKI TRG
FRANJE RAČKOGA do 3 neparni, do 34 parni
GLAVINIĆEVA
HAUSZMANOV TRG
IVANA FILIPOVIĆA
IVANA RENDIĆA
IVE MARINKOVIĆA
JOSIPA RAČIĆA
JOSIPA ZAVRŠNIKA
KALVARIJA
KREŠIMIROVA od broja 26 do 36
LAGINJINA
LORENZOV PROLAZ
LJUDEVITA MATEŠIĆA
MILANA BUTKOVIĆA
MOŠE ALBAHARIJA
NIKOLE TESLE
NIKOLE CARA
OMLADINSKA ULICA

POTOK
PRVOGA MAJA
RIKARDA KATALINIĆA JERETOVA
RUŽIĆEVA do broja 26
SENJSKIH USKOKA
SLAVIŠE VAJNERA ČIČE
STARI VOLJAK
STUBE ALBERTA ANĐELOVIĆA
STUDENTSKA
ŠETALIŠTE VLADIMIRA NAZORA
TRINAJSTIĆEVA
TIZIANOVA
TRG VIKTORA BUBNJA
VIKTORA CARA EMINA
VJENCESLAVA NOVAKA
VODOVODNA
ZDENKA PETRANOVIĆA
ŽELJEŽNIČKI PROLAZ

od broja 8 dalje

do 10 parni do 25 neparni

III. ZONA

ULICA

ALEKSANDRA MAMIĆA
ANDRIJE PERUČE
ANTE KOVAČIĆA
BAŠTIJANOVA
BOŠILJKE RAKIĆ
BOŽE MILANOVIĆA
BULEVAR OSLOBOĐENJA
DELTA
DERENČINOVA
DR. FRANA KRESNIKA
FRANCA PREŠERNA
FRANJE PARAVIĆA
FRANJE RAČKOGA
FUČKOVO
GAJEVA
GIORDANA BRUNA
GIMNAZIJSKE STUBE
GUNDULIĆEVA
JANKA POLIĆA KAMOVA
KOZALA
KRANJČEVIĆEV KLANAC
KUMIČIĆEVA
KVATERNIKOVA
MARTINA KONTUŠA
MIĆI VOLJAK
MIRE BAN RADUNE
MIRKA FRANELIĆA
MORETIJEV PROLAZ
OSJEČKA
PUT VINKA VALKOVIĆA – POLETA
PETRA KOBKA
RUĐERA BOŠKOVIĆA
RUŽIĆEVA
SILVIJA BAČIĆA
SLAVKA KRAUTZEKA
STANE VONČINE
STJEPANA VIDULIĆA

od 20 parni, od 21 neparni

od 5 neparni, od 36 parni

do 6 parni, do 11 neparni

od broja 28

STUBE MARKA REMSA
ŠET. IVANA GORANA KOVAČIĆA
ŠET. XIII. DIVIZIJE
ŠVALBINA
TRG BRAĆE MAŽURANIĆ
TRSATSKE STUBE
UKMAROVE STUBE
USPON IRENE TOMEE
USPON LADISLAVA TOMEE
USPON VLAHE BUKOVCA
VIDIKOVAC
VITEZOVIĆEVA
VODOVODNA
VOLČIĆEV TRG
VRAZOV PRIJELAZ
VUKOVARSKA

od 27 neparni, od 12 parni

do 43 neparni, do 60 parni

IV. ZONA

ULICA

ANTE PILEPIĆA
ANTUNA BARCA
BAKARSKA
BALDE FUČKA
BRAČKA
BRAĆE BAČIĆ
BRAĆE CETINA
BRAĆE FUČAK
BRAĆE HLAČA
BRAĆE MONJACA
BRAĆE STIPČIĆ
BRANIMIRA MARKOVIĆA
BRCA
BRIG
BUJSKA
CAVTATSKA
CRESKA
CVETKOV TRG
DR. ZDRAVKA KUČIĆA
DRAŽIČKA
DRENOVSKI PUT
FRANJE BELULOVIĆA
FRANJE ČANDEKA
FUŽINSKA
GIUSEPPEA CARABINA
GIUSEPPEA DUELLA
GIUSEPPEA SMOLIKARA
HAHLIĆ
HEGEDUŠIĆEVA
ISTARSKA
IVANA ČIKOVIĆA BELOG
IVANA LUPISA
IVANA MATETIĆA RONJGOVA
JOŽE VLAHOVIĆA
KALINA
KREŠIMIROVA
KRNJEVO
KUMIČIĆEVA
LABINSKA

od broja 52A do 60G

od 8 parni, od 13 neparni

LIBURNIJSKA
LOŠINJSKA
LOVRANSKA
LUDVETOV BREG
LUKI
LUKOVIĆI
LUŽINE
LJUBLJANSKA CESTA
MARČI
MARIJANA STEPČIĆA
MARTINKOVAC
MATE BALOTE
MEDOVIČEVA
MEŠTROVIČEVA
MIHAČEVA DRAGA
MIHANOVIČEVA
MILUTINA BARAČA
NASELJE VULKAN
OKTAVIJANA VALIĆA
OPATIJSKA
PEHLIN
PETRA JURČIĆA
PETRA ZRINSKOGA
PIONIRSKA
POD JELŠUN
POD OHRUŠVOM
PODMURVICE
PODPINJOL
PORTIĆ
PRELUK
PULAC
PULSKA
RATKA PETROVIĆA
RUDOLFA TOMŠIĆA
SAVE JUGO BUJKOVE
SRDOČI
STANKA FRANKOVIĆA
SV. KRIŽ
SV. KUZAM
SVILNO
ŠKURINJSKA CESTA
TIJANI
VERE BRATONJE
VITOMIRA ŠIROLE PAJE
VLADIVOJA I MILIVOJA LENCA
VUKOVARSKA
XIX. UDARNE DIVIZIJE
ZAMETSKA
ZVONIMIROVA

od broja 62 parni, od 45 neparni

b)

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2012. godine, donijelo je

ODLUKU
o izmjenama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje
u zakup poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko - goranske županije" broj 10/12) u članku 1. stavku 1. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovni objekti)" zamjenjuju se riječima: "Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene (u daljnjem tekstu: Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene)".

Članak 2.

U članku 2. stavku 5. riječi: "Odjela gradske uprave za komunalni sustav" zamjenjuju se riječima: "Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom".

Članak 3.

U članku 4. stavku 3. u točkama 5. i 6. riječi: "Direkcija poslovni objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene".

Članak 4.

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

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 27. ožujka 2012. 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), kojima neposredno upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovni objekti).

Odredbе ove Odluke odnose se i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji su upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo i na kojima Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koji se vode postupci na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

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 dva člana i istog broja zamjenika.

U sastav Komisije ulaze po jedan član iz Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Odjela gradske uprave za poduzetništvo 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 na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a u dnevnom tisku i na poslovnom prostoru koji se daje u zakup daje se obavijest o objavljenom javnom natječaju.

Javni natječaj se objavljuje najmanje 15 dana prije dana održavanja licitacije.

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

adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora,

početni iznos zakupnine mjesečno po m², određen u EUR, a obračunat u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan provedbe licitacije,

vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,

dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije,

iznos jamčevine koju treba položiti svaki natjecatelj, koji određuje Direkcija poslovni objekti na način da ista iznosi najmanje pet, a najviše 30 početnih iznosa zakupnina (ovisno o atraktivnosti prostora),

iznos troška objave obavijesti javnog natječaja kojeg utvrđuje Direkcija poslovni objekti,

rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji,

dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor,

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, obračunato u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, šest bjanko trasiranih i akceptiranih ili vlastitih mjenica s 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, obračunato u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv" koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da bankarsku garanciju produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu ako zakupnik ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora, najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa,

odredbu da na licitaciji ne može sudjelovati:

- fizička ili pravna osoba, odnosno njihovi osnivači i/ili ovlaštene osobe za zastupanje za koje je na dan licitacije evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema proračunu Grada, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- natjecatelj koji je u sudskom postupku s Gradom,

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,

odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedene licitacije sklopiti ugovor o zakupu, a do roka kojeg odredi Komisija preuzeti poslovni prostor ne kasnije od 15 dana od dana sklapanja ugovora 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,

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,

odredbu da kod provođenja licitacije za garažu, na licitaciji može sudjelovati samo osoba koja posjeduje prometnu i vozačku dozvolu,

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,

odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),

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.

odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika,

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,

druge posebne uvjete za sudjelovanje na natječaju koje utvrđuje Gradonačelnik.

Odredba stavka 3. 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 koja se financiraju iz proračuna Republike Hrvatske.

Pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz stavka 3. 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, djelatnost 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 obavijesti o objavi javnog natječaja,

- presliku osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba,

- izvornik ili ovjerenu presliku obrtnice ili Izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je natjecatelj fizička osoba – obrtnik,

- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koje ne smiju biti starije od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je natjecatelj fizička osoba koja nije obrtnik,

- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra koji ne smiju biti stariji od 15 dana do dana prijave na natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe,

- ovjerenu presliku Rješenja o upisu u registar udruga, vjerskih zajednica, vjerskih organizacija ili političkih stranaka ili Izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smiju biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - 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 dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 4. stavka 3. točke 17. ove Odluke,

- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

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

Isprave i dokaze iz stavka 1. ovoga članka 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 javni natječaj propisno sastavljen i objavljen te upoznaje natjecatelje s eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Komisija upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije, predsjednik Komisije utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana prijava osoba iz članka 4. stavka 3. točke 17. ove Odluke te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu, uz iznos zakupnine postignut 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 s licitacije. Komisija utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz objavljenog 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 s natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji.

Članak 6.

Ako na licitaciji sudjeluje i udovolji uvjetima postignutim na licitaciji više osoba, koje temeljem članka 4. stavka 3. 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 sljedećim 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 javnom natječaju a isti natjecatelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.

Ako se tijekom licitacije visina početno oglašene zakupnine po 1m² usedmerostruči, natjecatelji koji žele nastaviti licitaciju dužni su odmah Komisiji položiti iznos od još jedne jamčevine objavljene u javnom natječaju. 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. Plog se vraća fizičkoj odnosno pravnoj osobi po zaključenju licitacije. Najpovoljniji natjecatelj dužan je sredstva jamčevine uplatiti u proračun Grada na način da u roku od 48 sati ista budu evidentirana na računu proračuna Grada. 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 novac, 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 koji je ponudio najvišu zakupninu po 1m², kao budućeg zakupnika poslovnog prostora.

Članak 8.

Prva licitacija za određeni poslovni prostor može se održati ako na licitaciji sudjeluju najmanje tri natjecatelja, druga ako sudjeluju najmanje dva natjecatelja a treća i svaka daljnja ako na istoj sudjeluje samo jedan natjecatelj.

Gradonačelnik može donijeti odluku da se licitacija za pojedini poslovni prostor može održati i sa manjim brojem natjecatelja utvrđenih u stavku 1. ovoga članka.

Ako ne uspije licitacija za određeni poslovni prostor isti će se ponovno objaviti u javnom natječaju s naznakom o kojoj se objavi radi.

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 otkaže u razdoblju do pet mjeseci od dana njegova sklapanja, a s iznosom jamčevine 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 djelatnost 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 u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora,
- 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 se 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.

Postupci javnog natječaja započeti do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se po odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09, 48/09 i 37/10).

Članak 13.

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 29/09, 48/09 i 37/10).

Članak 14.

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

KLASA: 021-05/12-01/64

URBROJ: 2170-01-16-00-12-4

Rijeka, 27. ožujka 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

c)

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2012. godine, donijelo je

ODLUKU

o izmjenama Odluke o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke

Članak 1.

U Odluci o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12) u članku 1. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav-Direkcija poslovni objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovni objekti)" zamjenjuju se riječima: "Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene (u daljnjem tekstu: Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene)".

Članak 2.

U članku 9. stavku 2. u podstavcima 3. i 4. riječi: "Direkcija poslovni objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkcija za upravljanje objektima poslovne namjene".

Članak 3.

U članku 20. stavku 1. riječi: "Direkciji poslovni objekti" zamjenjuju se riječima: "Direkciji za upravljanje objektima poslovne namjene".

Članak 4.

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

Na temelju članka 35. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09), članka 42. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11) te članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 27. ožujka 2012. godine, donijelo je

O D L U K U
o kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu
Grada Rijeke

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom se uređuju uvjeti, način i postupak kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) kojim neposredno upravlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav – Direkcija poslovnih objekti (u daljnjem tekstu: Direkcija poslovnih objekti).

Članak 2.

Pod poslovnim prostorom iz članka 1. ove Odluke podrazumijeva se:

- poslovni prostor koji je slobodan od osoba i stvari (u daljnjem tekstu: slobodni poslovni prostor),
- poslovni prostor koji koristi sadašnji zakupnik odnosno sadašnji korisnik poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: poslovni prostor u zakupu).

Članak 3.

Predmetom kupoprodaje može biti i poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke koji ima svojstvo kulturnog dobra u skladu s uvjetima utvrđenim propisima o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara.

Poslovni prostor iz stavka 1. ovoga članka, Grad je dužan najprije istodobno ponuditi na prodaju Republici Hrvatskoj i Primorsko-goranskoj županiji koje imaju prvenstvo u ostvarenju prava prvokupa.

Republika Hrvatska i Primorsko-goranska županija moraju se očitovati o ponudi iz stavka 2. ovoga članka u roku od 60 dana od dana primitka pisane ponude.

Nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka, Grad može poslovni prostor prodati drugoj osobi.

Članak 4.

Pod sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora u smislu članka 14. ove Odluke smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

Pod sadašnjim korisnikom poslovnog prostora u smislu članka 14. ove Odluke smatra se korisnik poslovnog prostora koji nema sklopljen ugovor o zakupu i koji obavlja u tom poslovnom prostoru dopuštenu djelatnost, a protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje poslovnog prostora te koristi taj poslovni prostor bez prekida u trajanju od najmanje pet godina.

II. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE SLOBODNOG POSLOVNOG PROSTORA

Članak 5.

Slobodni poslovni prostor Grad može prodati:

1. ako se radi o poslovnom prostoru u građevini koja je predviđena za rekonstrukciju radi privođenja te građevine namjeni sukladno dokumentima prostornog uređenja,
2. ako se radi o poslovnom prostoru kojeg je Grad suvlasnik u idealnom dijelu,
3. ako se radi o poslovnom prostoru čije je održavanje nesvršishodno i neracionalno,
4. u drugim slučajevima kada to ocjeni opravdanim Gradonačelnik Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 6.

Slobodni poslovni prostor se prodaje putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).
Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.
Odluku o raspisivanju natječaja donosi Gradonačelnik.

Članak 7.

Natječaj provodi Komisija.
Komisija se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.
Komisiju imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 8.

Slobodni poslovni prostor se prodaje po tržišnoj cijeni koja se utvrđuje na temelju nalaza ovlaštene osobe građevinske ili arhitektonske struke s liste ovlaštenih sudskih vještaka, po odabiru Grada.

Članak 9.

Postupak i uvjeti natječaja se objavljuju na web stranicama Grada i na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, najmanje 15 dana prije roka određenog za podnošenje ponuda na natječaj, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavljenom natječaju.

Tekst objave natječaja iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito sljedeće:

- adresu, površinu i zemljišno-knjižnu oznaku poslovnog prostora,
- početni iznos kupoprodajne cijene po m²,
- iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj koji određuje Direkcija poslovnih objekti i način njezina plaćanja,
- iznos troška objave obavijesti o objavljenom natječaju kojeg određuje Direkcija poslovnih objekti i način njegovog plaćanja,
- odredbu da se kupoprodajna cijena isplaćuje odjednom, u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- rok za podnošenje ponude na natječaj,
- dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor,
- mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,
- odredbu da se natječaj može provesti i ako na istom sudjeluje samo jedan ponuditelj,
- odredbu da se ponude ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema proračunu Grada neće uzeti u razmatranje,
- odredbu da se odmah po otvaranju ponuda pristupi usmenom javnom nadmetanju ako dva ili više ponuditelja ponude istu kupoprodajnu cijenu,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća se najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji,
- odredbu da će se najpovoljnijom ponudom smatrati ona ponuda koja, uz ispunjavanje uvjeta iz natječaja, sadrži i najveći iznos kupoprodajne cijene po m² poslovnog prostora,
- odredbu da se ponude koje nisu izrađene sukladno uvjetima natječaja i ponude pristigle izvan roka za podnošenje ponude neće razmatrati,
- odredbu da ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i da njegov sadržaj mora odgovarati pravilima zemljišno-knjižnog prava.

Tekst natječaja može sadržavati i druge uvjete i podatke u svezi kupoprodaje poslovnog prostora.

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB i presliku osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, izvornik ili ovjerenu presliku isprave o upisu u sudski ili drugi odgovarajući registar, ne stariji od 15 dana do dana podnošenja ponude, ako je ponuditelj pravna osoba,
- visinu ponuđene kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplati jamčevine,

- dokaz o uplati troška objave obavijesti o objavljenom natječaju,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- druge tražene isprave i podatke sukladno uvjetima natječaja.

Članak 11.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za sklapanje ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora, na prijedlog Komisije, donosi:

- Gradonačelnik, za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna,
- Gradsko vijeće Grada (u daljnjem tekstu: Gradsko vijeće), za utvrđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 (slovima: jedanmilijun) kuna.

Članak 12.

Na temelju odluke nadležnog tijela iz članka 11. ove Odluke, Grad i odabrani ponuditelj sklapaju ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora najkasnije u roku od 30 dana od donošenja odluke.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sklapa Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti.

Članak 13.

Grad je dužan primjerak ugovora o kupoprodaji poslovnoga prostora dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

III. UVJETI, NAČIN I POSTUPAK KUPOPRODAJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUPU

Članak 14.

Poslovni prostor u zakupu Grad može prodati sljedećim osobama:

- sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu,
- sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji u njemu obavlja dopuštenu djelatnost, a koji je taj prostor nastavio koristiti na temelju ranije sklopljenog ugovora o zakupu kojem je prestala valjanost.

Poslovni prostor se može prodati sukladno odredbi stavka 1. podstavka 2. ovoga članka samo ukoliko je sadašnji korisnik poslovnog prostora za cijeli period korištenja poslovnog prostora plaćao Gradu naknadu za korištenje i sve troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Sadašnjem korisniku poslovnog prostora koji nije djelomično ili u cijelosti plaćao Gradu naknadu za korištenje poslovnog prostora, kao ni troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, poslovni prostor se može prodati pod uvjetom da tu naknadu i troškove s osnova korištenja poslovnog prostora u cijelosti, uključujući i zakonske zatezne kamate, podmiri prije sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 15.

Iznimno od odredbe članka 14. stavka 1. podstavka 1. ove Odluke pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Gradom u trajanju kraćem od pet godina, ako je podmirio sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu, a koji je:

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- prije toga bio u zakupnom odnosu s Gradom i Republikom Hrvatskom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili
- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta ili kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu s Gradom u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegovog prednika,
- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga poslovnog prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekidnom trajanju od najmanje pet godina.

Članak 16.

Poslovni prostor u zakupu može se prodati osobama iz članka 14. i 15. ove Odluke na temelju Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, koju donosi Gradsko vijeće na prijedlog Gradonačelnika.

Odluka iz stavka 1. ovoga članka se, osim u službenom glasilu Primorsko-goranske županije, objavljuje i na web stranicama Grada te na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a u dnevnom tisku se daje obavijest o objavi donesene Odluke.

Članak 17.

Odluka o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora sadrži adresu, površinu, zemljišno- knjižnu oznaku, iznos kupoprodajne cijene po m² poslovnog prostora i visinu jamčevine.

Članak 18.

Poslovni prostor u zakupu prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u slučaju kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, odnosno sadašnjem korisniku pod uvjetima i u postupku iz članka 16. ove Odluke, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnog prostora, s time da se visina ulaganja sadašnjeg zakupnika odnosno sadašnjeg korisnika priznaje najviše do 30 % tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

Odredba stavka 2. ovoga članka ne primjenjuje se u slučaju kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu.

Sadašnjem zakupniku odnosno, sadašnjem korisniku poslovnog prostora se neće priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez suglasnosti Grada, osim nužnih troškova, kao ni ulaganja za koja im je Grad vratio uložena sredstva.

Tržišnu cijenu i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika, odnosno sadašnjeg korisnika poslovnog prostora utvrđuje ovlaštenu sudski vještak građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, a po odabiru Grada.

Članak 19.

Plaćanje cijene poslovnog prostora može se ugovoriti odjednom ili obročnom otplatom, prema izboru kupca.

Kada se plaćanje cijene poslovnog prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora. Kod kupnje poslovnog prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od 20 godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate je 4% godišnje, a vrijednost mjesečnog obroka u kupoprodajnom ugovoru vezuje se uz EUR po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 20.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora u zakupu (u daljnjem tekstu: zahtjev), osobe iz članka 14. i 15. ove Odluke podnose Direkciji poslovni objekti u roku od 90 dana od javne objave Odluke o utvrđivanju Popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje.

Zahtjev iz stavka 1. ovoga članka sadrži naročito sljedeće:

- ime i prezime, prebivalište, OIB, presliku osobne iskaznice, ako je podnositelj zahtjeva fizička osoba,
- tvrtku i sjedište, OIB, ako je podnositelj zahtjeva pravna osoba,
- naznaku poslovnog prostora koji se prodaje,
- izjavu o prihvaćanju iznosa kupoprodajne cijene,
- izjavu o načinu plaćanja kupoprodajne cijene,
- dokaz o uplati jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o stanju duga, kojom se dokazuje da je podnositelj zahtjeva uredno izvršio sve dospjele obveze prema državnom proračunu koja ne smije biti starija od 30 dana do dana podnošenja zahtjeva,
- izjavu podnositelja zahtjeva, ovjerenu od javnog bilježnika, o nepostojanju duga prema zaposlenicima i dobavljačima,

- dokaz o visini izvršenih ulaganja.

Članak 21.

Pravo na kupnju poslovnog prostora ne može ostvariti zakupnik poslovnog prostora koji je isti dao u podzakup ili na temelju bilo koje druge pravne osnove prepustio korištenje poslovnog prostora drugoj osobi.

Poslovni prostor ne može se prodati fizičkoj ili pravnoj osobi koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Članak 22.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora sadrži naročito sljedeće:

- odredbu da kupac dopušta upis založnoga prava u zemljišnoj knjizi u korist Grada na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom radi osiguranja dugovanog iznosa,
- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji neće prodavati niti na drugi način otuđiti poslovni prostor,
- odredbu kojom kupac dopušta upis zabilježbe zabrane otuđenja poslovnog prostora u zemljišnoj knjizi,
- odredbu da Grad pridržava pravo nazadkupnje prodanog poslovnog prostora po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodan, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u roku od 10 godina od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji i kojom kupac dopušta upis zabilježbe nazadkupnje u korist Grada u zemljišnoj knjizi,
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća kupcu ako odustane od sklapanja ugovora o kupoprodaji.

Članak 23.

Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku o trošku kupca.

Članak 24.

Na postupak kupoprodaje poslovnog prostora u zakupu odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 11., 12. i 13. ove Odluke.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 25.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o prodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 29/09 i 48/09).

Članak 26.

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

KLASA: 021-05/12-01/56

URBROJ: 2170-01-16-00-12-2

Rijeka, 27. ožujka 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

d)

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2012. godine, donijelo je

**ODLUKU
o izmjenama Odluke o najmu stanova**

Članak 1.

U Odluci o najmu stanova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 12/11) u članku 18. stavku 1. riječi: "Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovi" zamjenjuju se riječima: "Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene".

Članak 2.

U članku 19. stavku 1. podstavku 2. riječi: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi," zamjenjuju se riječima: "Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcija za upravljanje objektima stambene namjene,".

Članak 3.

U članku 48. stavku 2. riječ: "Odjelu" zamjenjuje se riječima: "Odjelu gradske uprave za komunalni sustav."

Članak 4.

U članku 66. u stavku 1. i 2. riječ: "Odjel" zamjenjuje se riječima: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav."

Članak 5.

U članku 67. stavku 2. riječ: "Odjela" zamjenjuje se riječima: "Odjela gradske uprave za komunalni sustav".

U stavku 3. riječ: "Odjel" zamjenjuje se riječima: "Odjel gradske uprave za komunalni sustav"

U stavku 4. iza riječi: "Odjelu" umjesto zareza stavlja se točka, a riječi: "Direkciji stambeni poslovi." brišu se.

Članak 6.

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

Na temelju članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici održanoj 28. travnja 2011. godine, donijelo je

O D L U K U
o najmu stanova

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom propisuju uvjeti i mjerila, postupak i tijela za davanje stana u vlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad) u najam, najamnina te prava i obveze ugovornih strana u svezi sa najmom stana ili dijela stana.

Članak 2.

Stanom se smatra skup prostorija namijenjenih za stanovanje s prijeko potrebnim sporednim prostorijama koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, u smislu ove Odluke, stanom se smatra i skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz iako nemaju sve potrebne sporedne prostorije, ali postoje tehnički uvjeti da se one izgrade putem preinake ili adaptacije odnosnog prostora.

Članak 3.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na davanje u najam postojećeg stambenog prostora koji se, sukladno odredbama Zakona o najmu stanova, ne može smatrati stanom.

Pod stambenim prostorom, u smislu ove Odluke, podrazumijeva se:

- skup prostorija namijenjenih za stanovanje koje nemaju prijeko potrebne sporedne prostorije i ne postoje tehnički uvjeti za njihovu gradnju, ne čine jednu zatvorenu građevinsku cjelinu i nemaju poseban ulaz,
- skup prostorija namijenjenih za stanovanje smještenih u tavanskom ili mansardnom prostoru zgrade u kojem je omjer između ukupne površine prostorija prostora s visinom manjom od 1,50 m i ukupne površine svih prostora veći ili jednak koeficijentu 0,35 utvrđenog propisima.

II. UVJETI I MJERILA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 4.

Pravo na podnošenje zahtjeva za davanje stana u najam ima državljanin Republike Hrvatske koji ima prebivalište na području grada Rijeke ako:

- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nemaju u najmu stan u vlasništvu Grada ili stan ili kuću u privatnom vlasništvu ili suvlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja na području Republike Hrvatske,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu imali u vlasništvu ili bilo kojem drugom obliku korištenja stan ili kuću u razdoblju od pet godina prije objavljivanja Javnog poziva za prikupljanje poziva za davanje stanova u najam,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, ne koriste stan u vlasništvu Grada bez valjane pravne osnove,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan prema odredbama zakona kojim se uređuje prodaja stanova na kojima postoji stanarsko pravo pa i u slučaju da su isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi,
- on i članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu nisu kupili ili nisu u postupku kupnje stana po Programu društveno poticane stanogradnje,
- ukupna prosječna mjesečna primanja obiteljskog domaćinstva podnositelja zahtjeva ostvarena u prethodnoj godini a čine ga sva sredstva ostvarena po osnovu rada, imovine, prihoda od imovine ili na neki drugi način ne prelaze iznose kako slijedi:

- za samca - 90% posljednjeg objavljenog podatka o prosječnoj mjesečnoj isplaćenoj neto plaći po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske na dan objavljivanja Javnog poziva (u daljnjem tekstu: prosječna isplaćena plaća);

- za obitelj sa dva i više člana - 50% prosječne isplaćene plaće po članu obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu.

Uvjete iz stavka 1. podstavka 1. do 5. ovoga članka trebaju zadovoljiti kumulativno, svi članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu.

Članom obiteljskog domaćinstva u smislu stavka 1. ovoga članka smatra se bračni drug, srodnici po krvi u pravoj liniji i njihovi bračni drugovi, pastorki i posvojenici, posvojitelj i osobe koje je podnositelj zahtjeva prema odredbama posebnog zakona dužan uzdržavati te osoba koja živi s njim u izvanbračnoj zajednici ako se takva zajednica može izjednačiti s bračnom zajednicom, pod uvjetom da s podnositeljem zahtjeva odnosno najmoprimcem stanuju.

Članak 5.

Stan se daje u najam podnositelju zahtjeva prema redoslijedu utvrđenom na Listi prioriteta za davanje stanova u najam (u daljem tekstu: Lista prioriteta).

Lista prioriteta utvrđuje se na osnovu slijedećih uvjeta i mjerila:

1. dužine prebivanja na području grada Rijeke,
2. godina radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj,
3. sudjelovanja u Domovinskom ratu,
4. broja članova obiteljskog domaćinstva,
5. broja maloljetne djece i djece na redovitom školovanju,
6. zdravstvenog stanja,
7. socijalnog stanja,
8. godina života.

Članak 6.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu prebivanja na području grada Rijeke pripada 1 bod.

Godine prebivanja u smislu stavka 1. ovoga članka, dokazuju se uvjerenjem o prebivalištu izdanom od strane Ministarstva unutarnjih poslova odnosno drugom odgovarajućom dokumentacijom izdanom od nadležnog tijela iz koje se na nedvosmislen način može utvrditi prebivanje na području grada Rijeke (npr. potvrda o pohađanju škole u određenom razdoblju, potvrda zdravstvene ustanove i slično).

Članak 7.

Podnositelju zahtjeva za svaku godinu radnog staža ostvarenog u Republici Hrvatskoj pripada 0,5 bodova.

Članak 8.

Podnositelju zahtjeva, ovisno o vremenu sudjelovanja u Domovinskom ratu, pripada:

- | | |
|--|-------------|
| a) najmanje 4 mjeseca u razdoblju od 30.05.1991. - 15.01.1992. | 6 bodova |
| b) od 4 - 6 mjeseci | 3 boda |
| c) od 6 - 12 mjeseci | 3,5 boda |
| d) od 12 - 24 mjeseci | 4,5 boda |
| e) od 24 - 36 mjeseci | 5,5 boda |
| f) od 36 - 48 mjeseci | 6 bodova |
| g) više od 48 mjeseci | 7,5 bodova. |

Bodovi navedeni u stavku 1. točki a) i bodovi navedeni u točkama b) - g) ovoga članka međusobno se isključuju.

Sudjelovanje u Domovinskom ratu podrazumijeva oružani otpor agresoru i djelovanje u izravnoj svezi s tim otporom (odlazak u postrojbu, na borbeni položaj i povratak).

Sudjelovanje u Domovinskom ratu dokazuje se potvrdom nadležnog tijela Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova.

Članak 9.

Podnositelju zahtjeva, hrvatskom ratnom vojnom invalidu iz Domovinskog rata, prema utvrđenom postotku oštećenja organizma, pripada:

- a) I – II skupina 12,5 bodova
- b) III – VI skupina 10 bodova
- c) VII – X skupina 7,5 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je član uže obitelji poginulog, umrlog ili nestalog hrvatskog branitelja pripada 15 bodova.

Status člana uže obitelji iz stavka 2. ovoga članka utvrđuje se sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Članak 10.

Prema broju članova obiteljskog domaćinstva podnositelju zahtjeva pripada:

- samac 3 boda
- 2 člana obiteljskog domaćinstva 6 bodova
- 3 člana obiteljskog domaćinstva 9 bodova
- 4 člana obiteljskog domaćinstva 12 bodova
- 5 članova obiteljskog domaćinstva i više 15 bodova.

Članak 11.

Za svako maloljetno dijete i za dijete na redovitom školovanju podnositelju zahtjeva pripadaju po 2 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka, za maloljetno dijete dokazuje se rodnim listom, a za dijete na redovitom školovanju potvrdom škole odnosno visokog učilišta.

Podnositelju zahtjeva, koji kao roditelj ili posvojitelj samostalno brine o djetetu iz stavka 1. ovoga članka pripada 5 bodova po djetetu.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 3. ovoga članka dokazuje se presudom o razvodu braka, izvodom iz matične knjige rođenih za dijete ili drugom odgovarajućom dokumentacijom.

Članak 12.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznat status roditelja njegovatelja pripada 10 bodova.

Podnositelju zahtjeva koji je roditelj ili posvojitelj djeteta kojemu je priznato pravo na dopust za njegu djeteta s težim smetnjama u razvoju ili pravo na rad s polovicom punog radnog vremena u trajanju od najmanje šest mjeseci ili čije dijete ostvaruje pravo na osobnu invalidninu pripada 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na status roditelja njegovatelja, ovjerenim pečatom izvršnosti.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 2. ovoga članka dokazuje se rješenjem nadležnog tijela o priznavanju prava, potvrdom o zadnjem primitku sredstva od nadležnog tijela ili rješenjem Centra za socijalnu skrb o priznavanju prava na osobnu invalidninu.

Članak 13.

Prema zdravstvenom stanju podnositelja zahtjeva odnosno člana obiteljskog domaćinstva navedenog u zahtjevu, podnositelju zahtjeva pripadaju bodovi, i to:

- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta iznad 50% 10 bodova
- osobama sa utvrđenim stupnjem invaliditeta do 50% (uključujući i 50%) 5 bodova
- bolesnicima koji boluju od kroničnih bolesti 5 bodova.

Ispunjavanje uvjeta utvrđenog stupnja invaliditeta dokazuje se rješenjem Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Bolovanje od kronične bolesti (prema Listi kroničnih bolesti koja je nalazi u Pravitku i čini sastavni dio ove Odluke) utvrđuje Odjel gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb Grada po prethodno pribavljenom mišljenju odgovarajućeg liječnika specijaliste.

Članak 14.

Podnositelju zahtjeva koji je korisnik stalne pomoći pripadaju 3 boda.

Ispunjavanje uvjeta iz stavka 1. ovoga članka dokazuje se rješenjem Centra za socijalnu skrb i zadnjom potvrdom o primitku sredstava Centra za socijalnu skrb.

Članak 15.

Podnositelju zahtjeva mlađem od 35 godina pripada 5 bodova.

Članak 16.

Utvrđeni bodovi prema uvjetima i mjerilima iz članka 6. do 15. ove Odluke zbrajaju se te se na osnovu ukupnog broja bodova utvrđuje redoslijed na Listi prioriteta.

Ako dva ili više podnositelja zahtjeva ostvare jednaki broj bodova, prednost pri utvrđivanju redoslijeda na Listi prioriteta ima podnositelj zahtjeva koji ostvari veći broj bodova redoslijedom slijedećih kriterija:

1. kriterij prebivanja na području grada Rijeke,
2. bodovi ostvareni na temelju članka 12. ove Odluke,
3. bodovi ostvareni na temelju članka 8. ove Odluke,
4. bodovi ostvareni na temelju članka 11. ove Odluke.

Članak 17.

Odgovarajućim stanom, u smislu ove Odluke, smatra se stan u kojem svakom članu obiteljskog domaćinstva pripada jedna soba, osim supružnicima kojima pripada samo jedna soba.

Pod sobom, u smislu ove Odluke, smatra se prostorija koja je šira od dva metra i čija ukupna površina iznosi najmanje 7 m².

III. POSTUPAK I TIJELA ZA DAVANJE STANOVA U NAJAM

Članak 18.

Postupak za utvrđivanje Liste prioriteta pokreće Gradonačelnik Grada (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog Odjela gradske uprave za komunalni sustav, Direkcije stambeni poslovi (u daljnjem tekstu: Odjel) objavljivanjem Javnog poziva za prikupljanje zahtjeva za davanje stanova u najam.

Javni poziv iz stavka 1. ovoga članka objavljuje se u dnevnom tisku, na oglasnoj ploči Grada, Titov trg 3 (prizemno), na oglasnoj ploči Centra za socijalnu skrb, Laginjina 11a i na web stranicama Grada.

Javni poziv obavezno sadrži:

- uvjete za sudjelovanje u postupku,
- kriterije za utvrđivanje reda prvenstva,
- isprave i dokaze koji se prilažu uz zahtjev,
- naznaku rednog broja na Listi prioriteta do kojeg se dodjeljuju u najam stanovi odnosno rednog broja od kojeg se dodjeljuju stambeni prostori,
- naznaku roka i mjesta za podnošenje zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta,
- naznaku mjesta i datuma objave Prijedloga Liste prioriteta,
- naznaku roka za izjavu prigovora na Prijedlog Liste prioriteta,
- naznaku roka i mjesta objave Konačne Liste prioriteta.

Članak 19.

Zahtjev za uvrštenje na Listu prioriteta podnosi se Odjelu, i to:

- osobno (na mjestu označenom u javnom pozivu), ili
- putem pošte (na adresu: Grad Rijeka, Rijeka, Odjel gradske uprave za komunalni sustav, Direkcija stambeni poslovi, Titov trg 3).

Članak 20.

Podnositelj zahtjeva dužan je uz zahtjev (ispunjeni upitnik) priložiti potrebne isprave i dokaze na osnovu kojih se utvrđuje osnovanost zahtjeva za uvrštenje na Listu prioriteta sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 21.

Cjelokupni postupak za utvrđivanje Liste prioriteta provodi Povjerenstvo.

Povjerenstvo ima pet članova i isti broj zamjenika, od kojih su tri člana i tri zamjenika predstavnici Odjela, a dva člana i dva zamjenika su predstavnici Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 22.

Zahtjevi podneseni izvan roka odbacit će se.

Ako podnositelj zahtjeva ne ispunjava uvjete iz članka 4. ove Odluke, zahtjev će se odbiti.

Za nepotpune zahtjeve, podnositelju zahtjeva odredit će se dopunski rok od pet dana za dopunu zahtjeva potrebnom dokumentacijom.

Ako podnositelj zahtjeva ni nakon isteka roka iz stavka 3. ovoga članka ne dopuni zahtjev potrebnom dokumentacijom, izvršit će se bodovanje bez bodovanja uvjeta odnosno mjerila za koje je trebalo dopuniti zahtjev.

Članak 23.

Na osnovu obavljenog bodovanja svakog pojedinog zahtjeva Povjerenstvo utvrđuje redosljed podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta te prijedlog Liste prioriteta.

Na osnovu provedenog postupka, Povjerenstvo utvrđuje i Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni te Listu podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 24.

Prijedlog Liste prioriteta sadrži:

- redni broj redosljeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Prijedloga Liste prioriteta,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni sadrži :

- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni,
- razlog odbijanja zahtjeva,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Lista podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni sadrži :

- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni,
- razlog zbog kojeg je zahtjev odbačen,
- rok i način za podnošenje prigovora.

Liste iz stavka 1., 2. i 3. ovoga članka se objavljuju na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb Rijeka, Laginjina 11a (prizemno) te na web stranicama Grada.

Članak 25.

Podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor na utvrđeni redosljed i obavljeno bodovanje na prijedlogu Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Prigovor iz stavka 1. ovoga članka podnosi se Gradonačelniku putem Odjela, u roku od 10 dana od dana objavljivanja prijedloga Liste prioriteta, Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbijeni i Liste podnositelja zahtjeva čiji su zahtjevi odbačeni.

Članak 26.

Konačnu Listu prioriteta utvrđuje Gradonačelnik.

Konačna Lista prioriteta utvrđuje se za razdoblje od četiri godine.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, kada za to postoje opravdani razlozi, Gradonačelnik može za određeno vremensko razdoblje produžiti rok važenja konačne Liste prioriteta.

Članak 27.

Konačna Lista prioriteta sadrži:

- redni broj redoslijeda podnositelja zahtjeva,
- ime i prezime, adresu i OIB podnositelja zahtjeva,
- broj bodova po pojedinim osnovama i mjerilima za svakog podnositelja zahtjeva,
- ukupan zbroj bodova za svakog podnositelja zahtjeva,
- mjesto i datum utvrđivanja Konačne Liste prioriteta.

Konačna Lista prioriteta se objavljuje na oglasnim pločama Grada, Titov trg 3 (prizemno) i Centra za socijalnu skrb Rijeka, Laginjina 11a (prizemno) te na web stranicama Grada.

Članak 28.

Podnositelj zahtjeva je dužan odmah o svim promjenama koje se odnose na ispunjavanje uvjeta utvrđenih u članku 4. ove Odluke, pisanim putem izvijestiti Odjel.

Ako se utvrdi da podnositelj zahtjeva ne udovoljava uvjetima utvrđenim u članku 4. ove Odluke, brisat će se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 29.

Dodjela stana i stambenog prostora u najam obavlja se prema redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Stanovi se dodjeljuju u najam podnositeljima zahtjeva uvrštenima na Listu prioriteta od 1 do 400-tog mjesta na Listi prioriteta.

Stambeni prostori se dodjeljuju u najam podnositeljima zahtjeva uvrštenima od 401. mjesta Liste prioriteta pa nadalje.

Podnositelj zahtjeva daje pisanu suglasnost da za stanovanje prihvaća stan odnosno stambeni prostor koji mu se dodjeljuje u najam.

Izuzetno od odredbe stavka 1. ovoga članka Gradonačelnik može, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb i Odjela, zbog zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih, obiteljskih ili sličnih razloga donijeti odluku da se stan ili stambeni prostor može dodijeliti u najam neovisno o redoslijedu podnositelja zahtjeva na Listi prioriteta.

Članak 30.

Stanovi koji su podjednake strukture, izvlače se iz omotnica u kojima je označen pojedinačni stan i na taj se način obavlja odabir stana po redoslijedu Liste prioriteta utvrđene u smislu članka 29. stavka 2. ove Odluke.

Izvlačenje u smislu stavka 1. ovoga članka obavlja podnositelj zahtjeva prema redoslijedu na Listi prioriteta.

Izvlačenje se obavlja sa minimalno tri stana.

Ako se tijekom razdoblja od dva mjeseca ne može prikupiti najmanje tri stana, izvlačenje se obavlja sa raspoloživim brojem stanova.

Postupak izvlačenja stanova provodi Povjerenstvo za dodjelu stanova u najam.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana i istog broja zamjenika.

Povjerenstvo imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 31.

Prije provođenja postupka izvlačenja u smislu članka 29. i 30. ove Odluke, Odjel obavlja provjeru da li podnositelj zahtjeva odnosno članovi njegovog obiteljskog domaćinstva i dalje udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke.

Podnositelj zahtjeva neposredno prije provođenja postupka iz članka 29. i 30. ove Odluke daje izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da on i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu udovoljavaju svim uvjetima iz članka 4. ove Odluke. Ako se utvrdi da navedene osobe ne udovoljavaju uvjetima, brišu se rješenjem sa Liste prioriteta.

Brisanje sa Liste prioriteta izvršit će se i ako se tijekom važenja Liste utvrdi da podnositelj zahtjeva ili članovi njegovog obiteljskog domaćinstva više ne udovoljavaju uvjetima iz članka 4. ove Odluke kao i ako se utvrdi da je podnositelj zahtjeva dao lažne podatke i na temelju njih ostvario pravo na uvrštenje na Listu prioriteta.

Članak 32.

Ako se za vrijeme važenja Liste prioriteta utvrdi da su podnositelj zahtjeva uvršten na Listu prioriteta i članovi njegovog obiteljskog domaćinstva navedeni u zahtjevu stekli u vlasništvo ili suvlasništvo useljivu kuću ili stan na području Republike Hrvatske brisat će se rješenjem s Liste prioriteta.

Brisanje s Liste prioriteta izvršit će se i ako su osobe iz stavka 1. ovoga članka kuću ili stan otuđile po bilo kojoj pravnoj osnovi.

Članak 33.

Podnositelj zahtjeva koji po provedenom postupku iz članka 29. i 30. ove Odluke odbije prihvatiti stan briše se rješenjem sa Liste prioriteta, a podnositelj zahtjeva koji odbije prihvatiti stambeni prostor ne briše se sa Liste prioriteta.

Smatra se da je podnositelj zahtjeva prihvatio stan odnosno stambeni prostor u smislu stavka 1. ovoga članka kada potpiše izjavu da prihvaća stan odnosno stambeni prostor.

Članak 34.

Ako za vrijeme važenja Liste prioriteta dođe do promjene broja članova obiteljskog domaćinstva, podnositelj zahtjeva je dužan izvijestiti Odjel o nastaloj promjeni radi utvrđivanja prava podnositelja zahtjeva na odgovarajući stan.

Ako se prilikom sklapanja ugovora o najmu utvrdi da je broj članova obiteljskog domaćinstva manji od broja koji je podnositelj zahtjeva prikazao u svom zahtjevu, podnositelju zahtjeva ponuditi će se stan koji odgovara stvarnom broju članova domaćinstva.

Ako u slučaju iz stavka 2. ovoga članka podnositelj zahtjeva odbije ponuđeni odgovarajući stan, briše se rješenjem sa Liste prioriteta.

Članak 35.

U slučaju kada od uvrštenja na konačnu Listu prioriteta pa do dodjele stana u najam dođe do razvoda braka između podnositelja zahtjeva i njegovog bračnog druga navedenog kao člana obiteljskog domaćinstva, mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu stana u najam zadržava onaj bivši bračni drug koji je odlukom suda određen kao roditelj s kojim će maloljetno dijete, posvojenik ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti živjeti.

Ako bivši bračni drugovi nemaju maloljetno dijete, posvojenika ili dijete nad kojim se ostvaruje roditeljska skrb nakon punoljetnosti, Odjel će izvršiti bodovanje na osnovu uvjeta i mjerila propisanih za uvrštenje na Listu prioriteta iz članka 5. ove Odluke i to za svakog bivšeg bračnog druga pojedinačno.

Pravo na mjesto na Listi prioriteta odnosno pravo na dodjelu stana zadržat će onaj bivši bračni drug koji je temeljem obavljenog bodovanja iz stavka 2. ovoga članka ostvario veći ukupni broj bodova.

U svrhu bodovanja bivši bračni drugovi dostaviti će isprave i dokaze koji se temeljem članka 20. ove Odluke prilažu uz zahtjev za dodjelu stana u najam.

Odredba ovoga članka primjenjuje se i u slučaju prestanka izvanbračne zajednice.

Članak 36.

U slučajevima iz članka 28., 31., 32., 33. i 34. ove Odluke, Odjel donosi rješenje.

Protiv rješenja Odjela, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 37.

Podnositelj zahtjeva je u obvezi prihvatiti stan na koji ima pravo s obzirom na broj članova obiteljskog domaćinstva sukladno članku 17. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ako bi podnositelju zahtjeva primjenom odredbe članka 17. ove Odluke pripadao stan veći od trosobnog stana, podnositelj zahtjeva može prihvatiti trosobni stan kao odgovarajući stan.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

1. Ugovor o najmu stana

Članak 38.

Ugovor o najmu stana u ime Grada kao najmodavca sa najmoprimcem sklapa osoba koju za to ovlasti Gradonačelnik.

Ugovor o najmu stana sklapa se u pisanom obliku, kao ovršna isprava u smislu ovršnog zakona i zakona kojim se uređuje javno bilježništvo.

Članak 39.

Podnositelj zahtjeva koji je sukladno članku 33. stavku 2. ove Odluke prihvatio ponuđeni stan, obavezan je pristupiti sklapanju ugovora o najmu stana u roku od osam dana od dana dostavljanja poziva.

Ako se podnositelj zahtjeva ne odazove pozivu za sklapanje ugovora o najmu stana u roku iz stavka 1. ovoga članka, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 40.

U slučaju iz članka 39. stavka 2. ove Odluke, podnositelj zahtjeva se briše sa Liste prioriteta, na temelju rješenja koje donosi Odjel.

Protiv rješenja iz stavka 1. ovoga članka, podnositelj zahtjeva ima pravo podnijeti prigovor Gradonačelniku u roku od osam dana od dana primitka rješenja.

Članak 41.

Ugovor o najmu stana sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše 15 godina.

Po isteku trajanja ugovora iz stavka 1. ovoga članka, ugovor o najmu stana obnovit će se za isto vremensko razdoblje, pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora.

Ugovor o najmu prestaje na način određen zakonom, ovom Odlukom i ugovorom.

Članak 42.

Pravo na useljenje u stan najmoprimac stječe nakon sklapanja ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je dužan useliti u stan u roku od 15 dana od sklapanja ugovora o najmu stana.

Ako najmoprimac ne useli u stan u roku iz stavka 2. ovoga članka, smatrat će se da ugovor o najmu stana nije niti sklopljen.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati stan u posjed Gradu u roku od narednih osam dana.

Članak 43.

Iznimno od odredbe članka 42. stavka 2. ove Odluke, na zahtjev najmoprimca, Odjel može posebnom odlukom najmoprimcu odobriti produženje roka za useljenje u stan kada utvrdi da za to postoje opravdani razlozi.

Najmoprimcu će se odobriti produženje roka za useljenje u stan i u slučaju kada Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdi da je u stanu potrebno izvršiti radove u svrhu njegova osposobljavanja za redovno stanovanje.

Rok za useljenje ne može biti duži od šest mjeseci od dana sklapanja ugovora o najmu stana.

Članak 44.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, raskinuti ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima :

- ako najmoprimac, njegov bračni odnosno izvanbračni drug stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,

- ako član obiteljskog domaćinstva naveden u ugovoru o najmu stana, koji zajedno s najmoprimcem koristi stan, stekne u vlasništvo, najam ili bilo koji drugi oblik korištenja kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac obavezan obavijestiti Grad,

- ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da je najmoprimac dao lažne podatke na temelju kojih je ostvario pravo na dodjelu stana u najam.

Članak 45.

U slučajevima iz članka 44. ove Odluke, najmoprimac je dužan predati stan u posjed najmodavcu slobodan od osoba i stvari u roku od 30 dana od dana stjecanja prava vlasništva odnosno sklapanja ugovora o najmu stana, odnosno u roku od 30 dana od dana kada je najmodavac najmoprimca izvijestio o raskidu ugovora o najmu stana sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 46.

Najmodavac je dužan omogućiti najmoprimcu korištenje stana prema zakonu, ovoj Odluci i odredbama ugovora o najmu stana.

Ugovorom se utvrđuju obveze najmoprimca u svezi održavanja stana.

Članak 47.

Najmoprimac može obavljati preinake i adaptacije u stanu samo na osnovu prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Pod preinakom i adaptacijom razumijevaju se radovi kojima se mijenja raspored, površina te namjena pojedinih prostorija u stanu ili se bitno mijenja prostor.

Najmoprimac je u obvezi stan održavati u urednom stanju i stanju funkcionalnosti stanovanja s time da je isti obavezan redovno ličiti i održavati zidove, stropove i stolariju, održavati sanitarnu opremu sa pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima uključujući i kutni nadžbukni ventil, održavati električne prekidače, utičnice i rasvjetna tijela.

Članak 48.

Najmoprimac može koristiti stan samo u svrhu i na način utvrđen ugovorom o najmu stana.

Kontrolu korištenja stana obavlja ovlaštena osoba u Odjelu.

O obavljenoj kontroli sastavlja se zapisnik.

Činjenice utvrđene zapisnikom iz stavka 3. ovoga članka predstavljaju osnov za otkaz odnosno raskid ugovora o najmu stana.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 49.

Najmodavac će, osim u slučajevima utvrđenim zakonom, otkazati ugovor o najmu stana i u slijedećim slučajevima:

- ako najmoprimac i osobe navedene u ugovoru o najmu stana ne koriste stan za stanovanje, time da se smatra da stan nije korišten za stanovanje kada najmoprimac odnosno osobe navedene u ugovoru o najmu stana samo povremeno navraćaju u stan,

- ako najmoprimac ne plati tri mjesečne najamnine ili ostale ugovorene troškove u svezi sa stanovanjem,

- ako najmoprimac ne održava stan sukladno odredbama članka 47. stavka 3. i ugovora o najmu stana,

- ako najmoprimac i drugi korisnici stana ometaju ostale korisnike/suvlasnike u stambenoj zgradi u mirnom korištenju stanova,

- ako se najmoprimac i drugi korisnici stana neovlašteno i bez suglasnosti ostalih korisnika/suvlasnika zgrade u kojoj se stan nalazi koriste zajedničkim dijelovima zgrade ili ako zajedničkim prostorijama, uređajima i dijelovima zgrade svojom krivnjom nanose štetu koju u roku od 30 dana nisu otklonili,

- ako najmoprimac u stanu obavlja preinake i adaptacije bez prethodne pisane suglasnosti najmodavca.

Najmodavac ima pravo otkazati ugovor o najmu stana ako tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da su najmoprimac ili njegov bračni odnosno izvanbračni drug te članovi obiteljskog domaćinstva navedeni u ugovoru o najmu stana nakon podnošenja zahtjeva za davanje stana u najam, a prije sklapanja ugovora o najmu stana, stekli u vlasništvo ili u najam ili u nekom drugom obliku korištenja useljivu kuću ili stan u Republici Hrvatskoj, o čemu je najmoprimac bio dužan obavijestiti Grad.

Razlozi za otkaz ugovora o najmu stana postoje i ako su osobe iz stavka 2. ovoga članka otuđile nekretninu.

U slučajevima iz stavka 1. i 2. ovoga članka najmoprimac je dužan najmodavcu predati stan u posjed, slobodan od osoba i stvari, u roku od osam dana od dana kada ga je na to pozvao najmodavac.

2. Podnajam stana i zamjena stanova u najmu

Članak 50.

Najmoprimac ne može dati u podnajam stan ili dio stana bez prethodne pisane suglasnosti Odjela.

Odjel može dati suglasnost u smislu stavka 1. ovoga članka jedino kada se stan daje u podnajam podnositeljima zahtjeva sa Liste prioriteta time da se uz zahtjev za davanje stana u podnajam prilaže i prijedlog Centra za socijalnu skrb Rijeka ili kada zahtjev podnosi Centar za socijalnu skrb Rijeka.

Pri podnošenju prijedloga odnosno zahtjeva, Centar za socijalnu skrb Rijeka mora voditi računa o redoslijedu uvrštenosti na Listi prioriteta osobe za koju se prijedlog podnosi.

Članak 51.

Najmoprimci mogu stanove koje koriste temeljem ugovora o najmu stana sukladno ovoj Odluci međusobno zamijeniti, uz prethodnu pisanu suglasnost Odjela.

Odjel će odobriti zamjenu stanova pod uvjetom da se stanovi koji su predmet zamjene koriste temeljem važećih ugovora sa najmodavcem te da se zamjenom stana postiže korištenje odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke.

Izuzetno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Odjel može najmoprimcu odobriti zamjenu stana zbog posebno uvjetovanih razloga (zdravstvenih, socijalnih, ekonomskih).

Ako se tijekom trajanja ugovora o najmu stana utvrdi da se broj članova obiteljskog domaćinstva smanjio u odnosu na broj članova u vrijeme sklapanja ugovora o najmu stanova, najmoprimcu se može osigurati manji zamjenski stan.

Izuzetno od odredbe stavka 4. ovoga članka, ako je stan koji najmoprimac koristi veći za samo jednu sobu od odgovarajućeg stana u smislu članka 17. ove Odluke, najmoprimac nije u obvezi prihvatiti zamjenski stan.

Rokovi na koje su bili sklopljeni ugovori o najmu stana neće se mijenjati, već se primjenjuju rokovi na koje su bili sklopljeni prvotni ugovori o najmu stana.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je dužan predati Gradu stan u stanju pogodnom za stanovanje, što utvrđuje Povjerenstvo za kategorizaciju stanova.

3. Najamnina

Članak 52.

Za korištenje stana najmoprimac je dužan plaćati ugovorenu najamninu i druge troškove u svezi korištenja stana, zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi.

Članak 53.

Na zahtjev najmoprimca, Odjel može osloboditi najmoprimca od plaćanja najamnine za vremensko razdoblje u kojem mu je produljen rok za useljenje u stan sukladno odredbi članka 43. ove Odluke.

Najmoprimac može biti oslobođen od plaćanja najamnine i u slijedećim slučajevima:

- nemogućnosti korištenja stana zbog izvođenja većih radova na sanaciji zajedničkih dijelova zgrade,
- nemogućnosti korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično.

Oslobađanje od plaćanja najamnine i vremensko razdoblje za koje je najmoprimac oslobođen od plaćanja najamnine utvrđuje se odlukom iz članka 43. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 3. ovoga članka, najmoprimac je u obvezi plaćati sve ostale troškove u svezi korištenja stana.

Odjel dva puta godišnje podnosi izvješće Gradonačelniku o oslobađanju najmoprimaca od plaćanja najamnine.

Članak 54.

Visinu slobodno ugovorene najamnine utvrđuje Gradonačelnik.

Visina najamnine iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se po m² stana odnosno stambenog prostora.

Članak 55.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje da li skup prostorija u smislu članka 2. i 3. ove Odluke predstavlja stan ili stambeni prostor.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.

Članove Povjerenstva za kategorizaciju stanova i njihove zamjenike imenuje Gradonačelnik na vrijeme od četiri godine.

Članak 56.

Osim kategorizacije stanova, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje i:

- potrebu izvođenja radova radi osposobljavanja stana za redovno stanovanje, radove koji se u stanu imaju izvesti radi dovođenja stana u stanje potrebno za redovno stanovanje te rok u kojem se imaju izvesti radovi u smislu članka 43. stavka 2. ove Odluke,
- nemogućnost korištenja stana koji je neuvjetan za stanovanje uslijed oštećenja nastalih kao posljedica elementarne nepogode, požara i slično,
- mogućnost korištenja odnosno nekorištenja stanom za vrijeme izvođenja radova te u slučaju drugih nepredvidivih situacija.

Članak 57.

Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrđuje i minimalne tehničke uvjete uređenja koje mora zadovoljavati stan prije njegova davanja u najam, sukladno pravilniku kojeg donosi Gradonačelnik.

Izuzetno, Povjerenstvo za kategorizaciju stanova ne utvrđuje minimalne tehničke uvjete koje stan mora zadovoljavati prije njegova davanja u najam u slučaju da osoba kojoj se stan daje u najam (po redosljedu uvrštenosti na Listu prioriteta ili se prioriteta stambeno rješava na temelju Zaključka Gradonačelnika) izjavi da preuzima stan u viđenom stanju, da o svom trošku izvede radove kojima se stan dovodi u stanje pogodno za stanovanje, te se odrekne prava potraživanja sredstava uloženi u uređenje stana.

Članak 58.

Ugovor o najmu neće se sklopiti za stan odnosno stambeni prostor za koji je Povjerenstvo za kategorizaciju stanova utvrdilo da ima nedostatke koji ga čine neprikladnim za stanovanje.

Popis stanova i stambenih prostora iz stavka 1. ovoga članka Odjel je dužan dostaviti Gradonačelniku, koji donosi odluku o načinu raspolaganja tim stanovima odnosno stambenim prostorima.

Članak 59.

Visina najamnine za m² stana odnosno stambenog prostora koji se daje u najam ne može biti određena u iznosu nižem od iznosa doprinosa po m² stana za zajedničku pričuvu zgrade u kojoj se stan odnosno stambeni prostor nalazi.

Članak 60.

Na osnovu suglasnosti iz članka 47. ove Odluke, najmoprimac može vlastitim ulaganjem izvesti radove u stanu u cilju poboljšanja uvjeta stanovanja.

Ako je za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka potrebno ishoditi određeno odobrenje ili dozvolu nadležnog tijela, isto će učiniti najmoprimac uz prethodnu suglasnost Odjela.

O završetku radova najmoprimac je dužan izvijestiti Odjel.

Članak 61.

Najmoprimac, koji je vlastitim ulaganjima izveo radove u stambenom prostoru temeljem kojih je taj prostor kategoriziran kao stan, ima pravo do isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu plaćati najmninu u visini ugovorene najmnine za stambeni prostor.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, najmoprimac nema pravo na povrat uloženi sredstava.

Najmoprimac koji vlastitim ulaganjem izvede radove u stanu ima pravo na povrat uloženi sredstava pod uvjetom da:

- su radovi izvedeni sukladno dobivenoj suglasnosti u smislu članka 47. ove Odluke,
- je na osnovu izvedenih radova u stanu povećana tržišna vrijednost stana (što se utvrđuje usporedbom nalaza tržišne vrijednosti stana izrađenog prije i nakon izvedenih radova),
- najmoprimac vraća stan u posjed Gradu prije isteka vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana (i to najmanje za trećinu vremena na koje je sklopljen ugovor o najmu stana),
- nije dao izjavu da se odriče prava na potraživanje uloženi sredstava u uređenje stana.

Uvjeti iz stavka 3. ovoga članka moraju biti ispunjeni kumulativno.

Visina uloženi sredstava kao i tržišna vrijednost stana prije i nakon izvedenih radova utvrđuje se temeljem nalaza ovlaštenog vještaka građevinske struke. Trošak izrade vještačkog nalaza snosi najmoprimac.

4. Davanje stanova u najam izvan Liste prioriteta

Članak 62.

Izuzetno, izvan Liste prioriteta, stan odnosno stambeni prostor se može dati u najam u slijedećim slučajevima:

1. osobama – najmoprimcima i vlasnicima stana koji je onesposobljen za redovitu uporabu uslijed elementarnih nepogoda (potres, poplava, požar i slično) u kom slučaju se stan daje u najam na vrijeme do osposobljavanja tog stana za stanovanje,

2. osobama koje koriste stan u vlasništvu Grada koji je rješenjem nadležnog tijela uslijed ruševnosti zgrade utvrđen nepodobnim za stanovanje,

3. osobama koje koriste stan u zgradi koja je predviđena za uklanjanje radi gradnje, kada je investitor Grad ili kada je u pitanju interes ili obveza Grada,

4. osobama koje su zaposlene u oblasti zdravstva, kulture, športa, visokog školstva, pravosuđa i policije, čiji su priznati rezultati rada značajni za Grad, ako se ocijeni da će svojim radom pridonijeti razvoju Grada ili ako su te osobe od izuzetnog značaja za funkcioniranje djelatnosti u kojoj su zaposleni,

5. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana koriste stan u vlasništvu Grada koji je u smislu članka 58. ove Odluke utvrđen neprikladnim za stanovanje,

6. osobama koje temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od 15 godina koriste stan koji im je dodijeljen prema Listi prioriteta, a koji je u postupku provedenom po odredbama Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine vraćen u vlasništvo prijašnjem vlasniku ili ako je nakon sklapanja ugovora o najmu stana utvrđeno da stan nije u vlasništvu Grada,

7. osobama koje nisu uvrštene na Listu prioriteta, na prijedlog Odjela gradske uprave za zdravstvo i socijalnu skrb.

Stanovi iz stavka 1. točke 1., 2., 3., 5., 6. i 7. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika na prijedlog nadležnog odjela gradske uprave.

Stanovi iz stavka 1. točke 4. ovoga članka daju se u najam na osnovu odluke Gradonačelnika. Godišnje je po ovoj osnovi moguće dodijeliti najviše 10 stanova.

5. Popis ugovora o najmu i kontrola izvršenja ugovora o najmu

Članak 63.

Odjel vodi popis stanova, najmodavaca, najmoprimaca i visine najamnine na području Grada.

Članak 64.

Odjel podnosi izvješće Gradonačelniku o izvršenim dodjelama i zamjenama stanova.

Članak 65.

Kontrolu naplate najamnine obavlja Odjel.

Članak 66.

Odjel obavlja kontrolu korištenja stana u najmu prema godišnjem planu kontrole.

Odjel obavlja i izvanrednu kontrolu korištenja stana u slučaju neplaćanja najamnine ili po dojavi o nekorištenju stana od strane najmoprimca.

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka, kontrola korištenja stana može se izvršiti u bilo koje vrijeme i bez prethodne najave.

Najmoprimac je obavezan omogućiti kontrolu korištenja stana koja obuhvaća i utvrđivanje stanja održavanosti stana te fotografiranje stana.

Članak 67.

Stan se u najam dodjeljuje slobodan od osoba i stvari.

U postupku provedbi radnji prema ovršnom naslovu o iseljenju iz stana u vlasništvu Grada, u ime i za račun Grada, sudjeluje službenik Odjela.

Odjel obavlja poslove preuzimanja stana od ranijeg korisnika odnosno njegovih nasljednika kada po bilo kojem osnovu prestane ugovor o najmu stana.

Ključevi stana iz stavka 2. i 3. ovoga članka pohranjuju se u Odjelu, Direkciji stambeni poslovi. O preuzimanju ključeva sastavlja se zapisnik sa naznakom stana kojem ključ pripada i datuma kada je preuzet.

O provedenom postupku iz stavka 2. i 3. ovoga članka sastavlja se zapisnik.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 68.

Lista prioriteta za davanje stanova u najam utvrđena za razdoblje 2007. do 2010. godine utvrđuje se kao važeća Lista za davanje stanova u najam do donošenja odluke o utvrđivanju nove Liste prioriteta za davanje stanova u najam prema odredbama ove Odluke.

Članak 69.

Sa najmoprimcem, koji koristi stan temeljem ugovora o najmu stana sklopljenog na vrijeme od pet godina temeljem posebnog akta kojeg je donijelo Poglavarstvo Grada ili Gradonačelnik, nakon isteka vremena njegova važenja sklopit će se novi ugovor o najmu stana pod uvjetom da je najmoprimac tijekom trajanja ugovora o najmu stana uredno ispunjavao sve obveze iz ugovora te da i dalje udovoljava uvjetima iz članka 4. stavka 1. podstavka 1. do 5. ove Odluke.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka novi ugovor o najmu stana može se sklopiti na vrijeme do 15 godina.

Članak 70.

Na mjesto odredbi ugovora o najmu stana sklopljenih temeljem Odluke o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) koje nisu u skladu s odredbama ove Odluke stupaju odredbe ove Odluke.

Članak 71.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju stanova u najam ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 7/02, 10/03 i 18/06) osim odredbe članka 51. i 55. te Odluke koje se i nadalje primjenjuju na ugovore o najmu stana sklopljene do dana stupanja na snagu ove Odluke, a do isteka vremena na koje su sklopljeni.

Članak 72.

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

KLASA: 021-05/11-01/75
URBROJ: 2170-01-16-00-11-3
Rijeka, 28. travnja 2011.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

e)

Na temelju članka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2012. godine, donijelo je

**ODLUKU
o izmjenama i dopunama Odluke
o obavljanju dimnjačarskih poslova**

Članak 1.

U Odluci o obavljanju dimnjačarskih poslova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 17/07, 55/09 i 21/12) u članku 4. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"Kontrolu nad izvršavanjem obveza iz ugovora o koncesiji obavlja Odjel gradske uprave za komunalni sustav."

Članak 2.

U članku 7. stavak 2. mijenja se i glasi:

"Koncesionar je dužan plan iz stavka 1. ovoga članka dostaviti Gradu - Odjelu gradske uprave za gospodarenje imovinom i Odjelu gradske uprave za komunalni sustav."

Članak 3.

U članku 11. stavku 2. riječ: "Odjel" zamjenjuje se riječima: "Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom".

Članak 4.

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

Na temelju članka 4. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93 i 33/05), članka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04 i 178/04) i članka 40. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 23/01, 4/02, 13/02, 3/05, 9/06, 17/06 - pročišćeni tekst i 8/07), Gradsko vijeće Grada Rijeke na sjednici 19. travnja 2007. godine donijelo je

O D L U K U
o obavljanju dimnjačarskih poslova

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom u svrhu zaštite života ljudi i imovine od požara uređuje obavljanje dimnjačarskih poslova na području grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na industrijske i druge objekte koji imaju vlastite uređaje za čišćenje dimnjaka.

Članak 2.

Pod obavljanjem dimnjačarskih poslova razumijeva se:

- provjera ispravnosti i funkcioniranja dimnjaka i uređaja za loženje,
- obavljanje redovnih i izvanrednih pregleda dimnjaka i uređaja za loženje,
- čišćenje dimnjaka i uređaja za loženje,
- poduzimanje mjera za sprječavanje opasnosti od požara, eksplozija, trovanja, te zagađivanja zraka, kako ne bi nastupile štetne posljedice zbog neispravnosti dimnjaka i uređaja za loženje.

Pod dimnjakom, u smislu ove Odluke, smatra se usponski dimnovodni kanal, sabirnica čađe, priključna cijev uređaja za loženje i drugi dijelovi dimnjaka.

II. UVJETI I NAČIN OBAVLJANJA DIMNJAČARSKIH POSLOVA

Članak 3.

Dimnjačarske poslove može obavljati pravna osoba i fizička osoba - obrtnik koja je registrirana za obavljanje te djelatnosti i ima zaposlene osobe koje su stručno osposobljene za obavljanje dimnjačarskih poslova.

Članak 4.

Dimnjačarske poslove obavljaju pravne i fizičke osobe na temelju ugovora o koncesiji (u daljnjem tekstu: Korisnik koncesije).

Korisnik koncesije ne može prenijeti koncesiju na drugu osobu.

Članak 5.

Postupak donošenja odluke o dodjeli koncesije i zaključivanje ugovora o koncesiji sa Korisnikom koncesije provodi se sukladno Odluci o određivanju komunalnih djelatnosti koje se obavljaju na temelju ugovora o koncesiji ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 13/02).

Članak 6.

Dimnjačarski poslovi obavljaju se na dimnjačarskim područjima.

Dimnjačarska područja utvrđena su Planom dimnjačarskih područja kojeg donosi Poglavarstvo Grada.

Kod utvrđivanja dimnjačarskih područja pojedini se objekti ne mogu izdvajati iz zaokružene cjeline.

Dimnjačarska područja utvrđuju se zavisno o broju stambenih, poslovnih i drugih zgrada i objekata, broju stanova i poslovnih prostora te o broju i veličini dimnjaka i uređaja za loženje.

Članak 7.

Korisnik koncesije obavlja dimnjačarske poslove na temelju godišnjeg plana pregleda i čišćenja dimnjaka.

Korisnik koncesije dužan je plan iz stavka 1. ovoga članka dostaviti Gradu - Odjelu gradske uprave za komunalni sustav (u daljnjem tekstu:Odjel).

Članak 8.

Vlasnici ili korisnici zgrada, stanova, poslovnih prostora, objekata i postrojenja (u daljnjem tekstu:Korisnik usluge) dužni su voditi brigu da se uređaji za loženje i dimnjaci redovito čiste i održavaju u ispravnom stanju sukladno pozitivnim propisima.

Članak 9.

Korisnik usluge dužan je Korisniku koncesije:

- omogućiti pregled i čišćenje dimnjaka i uređaja za loženje,
- dati podatak o broju i vrsti uređaja za loženje i dimnjaka, te o sezoni loženja,
- omogućiti pristup svakom uređaju za loženje i dimnjaku koji se koristi.

Članak 10.

Korisnik usluge ne smije Korisniku koncesije spriječavati pristup do mjesta za čišćenje i pregled dimnjaka i uređaja za loženje niti ga ometati u obavljanju dimnjačarskih poslova.

Radi ispravnog pregleda i čišćenja dimnjaka pristup do vratašca, priključaka, kape dimnjaka i ostalih dijelova dimnjaka mora uvijek biti slobodan.

Pri obavljanju dimnjačarskih poslova Korisnik koncesije obavezan je voditi brigu o čistoći prostorije Korisnika usluge.

Članak 11.

Ako Korisnik koncesije utvrdi da na dimnjaku i/ili uređaju za loženje postoje nedostaci, pismeno će o tome obavijestiti Korisnika usluge ili upravitelja zgrade i pozvati ih da uklone nedostatke u roku koji ne može biti duži od dva mjeseca.

Ako se nedostaci iz stavka 1. ovoga članka ne uklone u utvrđenom roku ili se isti nedostatak ponovo utvrdi i pri slijedećem čišćenju i pregledu dimnjaka Korisnik koncesije će o tome obavijestiti Odjel, a ako se radi o uređaju za loženje na plinovito gorivo i distributera plina.

Ako Korisnik koncesije utvrdi postojanje neposredne opasnosti za živote ljudi i imovine koja može nastati daljnjom upotrebom dimnjaka i/ili uređaja za loženje, obavijestit će bez odgode o tome nadležno inspekcijsko tijelo.

Članak 12.

Korisnik koncesije dužan je za područje na kojem obavlja dimnjačarske poslove voditi evidenciju o pregledu i čišćenju dimnjaka, te o izvođenju radova kojima se dimnjak zadržava ili vraća u stanje određeno projektom građevine.

Evidencija iz stavka 1. ovoga članka se vodi za svaku zgradu posebno, odnosno za blok zgrada u dimnjačarskom području, a sadrži:

- oznaku zgrade - ulicu i kućni broj,
- ime i prezime Korisnika usluge te naziv upravitelja zgrade,
- oznaku dimnjaka koji se pregledavaju i čiste,
- datum obavljanja dimnjačarskih poslova i nalaz,
- vrstu i datum izvođenja radova na dimnjaku,
- potpis dimnjačara,
- potpis Korisnika usluge kao potvrdu obavljenih dimnjačarskih poslova.

Članak 13.

Korisnik koncesije dužan je voditi kartoteku dimnjaka koja sadrži kartone dimnjaka.

U kartoteku dimnjaka unose se slijedeći podaci:

- oznaka zgrade – ulica i kućni broj,

- ime i prezime Korisnika usluge te naziv upravitelja zgrade,
- broj i vrsta dimnjaka,
- oznaka dimnjaka koji se pregledava i čisti,
- datum obavljanja dimnjačarskih poslova.

Članak 14.

U svrhu održavanja dimnjaka i uređaja za loženje Korisnik koncesije obvezno provodi redovite i izvanredne preglede i čišćenja.

Članak 15.

Redoviti pregledi u svrhu održavanja dimnjaka provode se na način određen projektom građevine i pozitivnim propisima, a najmanje jedanput godišnje.

Redoviti pregled uključuje najmanje, i to:

- vizualni pregled, u kojeg je uključeno utvrđivanje položaja i veličine pukotina te drugih oštećenja bitnih za očuvanje tehničkih svojstva dimnjaka,
- tlačnu probu u slučaju sumnje,
- usklađenost uređaja za loženje i dimnjaka.

Na način utvrđen u stavku 2. ovoga članka obavlja se i pregled dimnjaka prije prve upotrebe uređaja za loženje, odnosno prije ponovne uporabe ako dimnjak nije bio u uporabi dulje od godinu dana.

Prigodom pregleda dimnjaka, dimnjak se obavezno čisti na način koji je primjeren vrsti dimnjaka (mehanički i/ili na drugi način).

Članak 16.

Izvanredni pregled dimnjaka provodi se prije svake promjene uređaja za loženje ili promjene goriva, nakon svakog izvanrednog događaja koji može utjecati na tehnička svojstva dimnjaka ili izaziva sumnju u uporabljivost dimnjaka, te po inspekcijskom nadzoru.

Članak 17.

Pregled i čišćenje uređaja za loženje (peći, etažna ložišta, predtlačni kotlovi za centralna grijanja, industrijski izmjenjivači topline i termoenergetski kotlovi) izvodi se sukladno pozitivnim propisima i pravilima struke, a u svrhu očuvanja i zaštite okoliša, te provođenja zaštite od požara.

Pregled i čišćenje uređaja za loženje obavlja se najmanje jedanput godišnje, a po potrebi i češće, ovisno o vrsti i namjeni uređaja za loženje, vrsti goriva i stvarnom vremenu rada uređaja za loženje.

III. NAPLATA PRUŽENIH USLUGA

Članak 18.

Korisnik koncesije ima pravo na naknadu za obavljanje dimnjačarskih poslova. Naknadu iz stavka 1. ovoga članka Korisniku koncesije plaća Korisnik usluge.

Članak 19.

Ugovorom o koncesiji određuje se način utvrđivanja naknade za obavljanje dimnjačarskih poslova.

IV. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 20.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o obavljanju dimnjačarskih poslova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 17/96).

Članak 21.

Plan dimnjačarskih područja ("Službene novine" Županije primorsko-goranske broj 16/95) donesen temeljem članka 6. Odluke o načinu obavljanja dimnjačarskih usluga ("Službene novine" Županije primorsko-goranske broj 31/94) ostaje na snazi i primjenjuje se do donošenja Plana dimnjačarskih područja iz članka 6. stavka 2. ove Odluke.

Plan dimnjačarskih područja iz članka 6. stavka 2. ove Odluke Poglavarstvo Grada donijet će u roku od 60 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 22.

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

KLASA: 021-05/07-01/75
URBROJ: 2170-01-10-07-2
Rijeka, 19. travnja 2007.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

Na temelju članka 4. Zakona o zaštiti od požara ("Narodne novine" broj 58/93, 33/05, 107/07 i 38/09), članka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09 i 79/09) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 24/09) Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 22. prosinca 2009. godine, donijelo je

O D L U K U
o izmjenama i dopunama Odluke o obavljanju dimnjačarskih poslova

Članak 1.

U Odluci o obavljanju dimnjačarskih poslova ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 17/07) u članku 4. stavak 2. briše se.

Članak 2.

Članak 5. mijenja se i glasi:
"Postupak davanja koncesije utvrđuje se općim aktom kojeg donosi Gradsko vijeće Grada sukladno pozitivnim propisima."

Članak 3.

U članku 6. stavku 2. riječi: "Poglavlarstvo Grada" zamjenjuju se riječima: "Gradonačelnik Grada".

Članak 4.

U cijelom tekstu Odluke riječi: "Korisnik koncesije" u određenom padežu zamjenjuju se riječju: "Koncesionar" u odgovarajućem padežu.

Članak 5.

Plan dimnjačarskih područja ("Službene novine" Primorsko-goranske županije broj 22/07) donesen temeljem članka 6. Odluke ostaje na snazi i primjenjuje se do donošenja novog Plana dimnjačarskih područja sukladno ovoj Odluci.

Članak 6.

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

KLASA: 021-05/09-01/236
URBROJ: 2170-01-10-20-09-3
Rijeka, 22. prosinca 2009.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

Na temelju članka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu ("Narodne novine" broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 153/09, 49/11, 84/11 i 90/11) i članka 46. Statuta Grada Rijeke ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 24/09 i 11/10), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 31. svibnja 2012. godine, donijelo je

O D L U K U
o dopunama Odluke o obavljanju dimnjačarskih poslova

Članak 1.

U Odluci o obavljanju dimnjačarskih poslova ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 17/07 i 55/09) u članku 2. stavku 2. iza riječi: "loženje" stavlja se zarez i dodaju riječi: "uređaj ili otvor za opskrbu zrakom za izgaranje i odvod dimnih plinova".

Članak 2.

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

KLASA: 021-05/12-01/113
URBROJ: 2170-01-16-00-12-2
Rijeka, 31. svibnja 2012.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.