

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, 11/10 i 5/13), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici 17. travnja 2013. 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 i suvlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbе ove Odluke primjenjuju se i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji su u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojima Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja na temelju odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

Odredbе ove Odluke primjenjuju se i na postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora koji su još uvijek upisani u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo na kojima Grad ima pravo raspolaganja ili korištenja te na poslovne prostore koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada za koje 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 Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

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

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

U sastav Povjerenstva imenuje se po jedan član iz Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Odjela gradske uprave za poduzetništvo te Odjela gradske uprave za financije i isti broj zamjenika.

Predsjednik Povjerenstva je član iz Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel).

Povjerenstvo donosi odluke većinom glasova svih članova.

Članak 3.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, za poslovne prostore koji se nalaze u II. i III. zoni, javni natječaj se može provesti i prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, u slučaju kada na tri provedena javna natječaja putem licitacije ne pristigne niti jedna pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji.

Članak 4.

Javni natječaj se objavljuje u dnevnom tisku, na web stranicama Grada te ističe na oglasnoj ploči Grada, Rijeka, Titov trg 3, a 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, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda.

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

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine po m², određen u EUR, uz napomenu da se zakupnina obračunava u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan provedbe licitacije odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda,
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,
4. dan, vrijeme i mjesto provedbe licitacije, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda,
5. iznos jamčevine koju treba položiti svaki natjecatelj, koji određuje Odjel na način da ista iznosi najmanje šest, a najviše 24 početnih iznosa zakupnina (u ovisnosti o procijeni atraktivnosti poslovnog prostora odnosno procijeni interesa za određenim poslovnim prostorom),
6. iznos troška objave javnog natječaja kojeg utvrđuje Odjel,
7. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava, odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju,
8. dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor, uz napomenu da se iznimno, kada za to postoji opravdani razlog, poslovni prostor može razgledati i u drugo vrijeme ako za isto postoje organizacijske mogućnosti u Odjelu,
9. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti:
 - za ugovorenu zakupninu u visini manjoj od 30.000,00 EUR godišnje, 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, šest bjanko trasiranih i akceptiranih vlastitih mjenica s klauzulom "bez protesta" uz mjenično očitovanje te bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine, koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,
 - za ugovorenu zakupninu u visini od 30.000,00 EUR godišnje ili više, 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, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje 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 po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne i/ili u slučaju da ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,
10. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 9. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
11. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati:
 - fizička ili pravna osoba te zakonski zastupnik, odnosno ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe, 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,
 - pravna ili fizička osoba koja je u sudskom postupku s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora,
12. odredbu da je opunomoćenik natjecatelja (fizičke ili pravne osobe) dužan najkasnije do dana održavanja licitacije ili javnog otvaranja pisanih ponuda Povjerenstvu

dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od strane zakonskog zastupnika i ovjerenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji ili javnom otvaranju pisanih ponuda,

13. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana provedene licitacije ili javnog otvaranja ponuda sklopiti ugovor o zakupu, a do roka kojeg odredi Povjerenstvo preuzeti poslovni prostor, ali ne kasnije od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu. Ako najpovoljniji ponuditelj ne postupi na ovaj način bez opravdanog razloga, odluka o davanju u zakup poslovnog prostora će se poništiti, a javni natječaj za taj poslovni prostor će se ponoviti,

14. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za zakup garaže prednost ima pravna ili fizička osoba koja u građevini ili u neposrednoj blizini građevine u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor, pod uvjetom da je ponudila istovjetni iznos zakupnine u odnosu na najviše ponuđenu zakupninu,

15. 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 osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno da se odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Grada),

16. odredbu da se uvjeti javnog 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,

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

18. druge posebne uvjete za sudjelovanje na javnom natječaju koje utvrđuje Gradonačelnik.

Pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz stavka 3. točke 16. ovoga članka, nema pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 5.

Pisana prijava odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju 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), osobni identifikacijski broj (OIB), naznaka rednog broja poslovnog prostora za kojeg se dostavlja ponuda, 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 objave 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 za koji se natječe, ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik,

- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koji ne smiju biti stariji 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 za koji se natječe, 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 javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe te ime i prezime zakonskog zastupnika pravne osobe,

- ovjerenu presliku Rješenja o upisu u registar udruga,

- odgovarajući dokument o osnivanju vjerskih zajednica ili vjerskih organizacija,

- ovjerenu presliku rješenja o upisu u registar 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 za koji se natječe 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 16. ove Odluke,

- potvrdu porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 (petnaest) dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,

- 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/JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR POD REDNIM BROJEM _____«, a zaprima se u pisarnici Grada.

Prijava na licitaciju i ponuda u zatvorenoj omotnici može se, osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom. U tom slučaju, prijava odnosno ponuda mora biti zaprimljena u pisarnici Grada do roka propisanog javnim natječajem.

Isprave i dokaze iz stavka 1. ovoga članka Povjerenstvo zadržava i čuva pet godina od provedenog javnog natječaja.

Otvaranje pristiglih prijava iz stavka 2. ovoga članka Povjerenstvo 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 obznanimati do početka licitacije.

Prije početka licitacije, Povjerenstvo utvrđuje da li je javni natječaj propisno sastavljen i objavljen te upoznaje natjecatelje s eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Povjerenstvo upoznaje prisutne natjecatelje s uvjetima i načinom provođenja licitacije.

Prije početka licitacije, predsjednik Povjerenstva utvrđuje za koje je poslovne prostore stigla pisana prijava osoba iz članka 4. stavka 3. točke 16. ove Odluke te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu.

Prije početka licitacije, predsjednik Povjerenstva uzima na zapisnik podatke o svim natjecateljima i utvrđuje njihov identitet. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili opunomoćenika nije dokazao svoj identitet isključit će ga s licitacije. Povjerenstvo utvrđuje ispunjavaju li natjecatelji uvjete iz objavljenog javnog natječaja za pristup licitaciji i nakon što se zapisnički utvrdi koji natjecatelji ispunjavaju uvjete, predsjednik Povjerenstva 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 16. 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.

Povjerenstvo provodi licitaciju na način da natjecatelji usmeno, jedan po jedan, iznose u zapisnik svoje ponude, s 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 tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (šeću ili izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog natjecatelja i slično) Povjerenstvo 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, Povjerenstvo proglašava najpovoljnijeg natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po 1m², kao budućeg zakupnika poslovnog prostora.

Članak 8.

Licitacija se može održati ako se na licitaciju prijavio i samo jedan natjecatelj.

Ako ne uspije licitacija za određeni poslovni prostor ponovit će se javni natječaj.

Za poslovni prostor koji se nalazi u II. i III. zoni može se raspisati javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici nakon tri neuspjele licitacije za zakup poslovnog prostora.

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

Ako najpovoljniji natjecatelj sklopi ugovor o zakupu te ugovor otkáže u razdoblju do šest mjeseci od dana njegovog sklapanja, a s iznosom jamčevine nije izvršen prijeboj dospelje 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 Povjerenstva, 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 Povjerenstva ga potpisuju.

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

- adresu, površinu i djelatnost poslovnog prostora,
- ime, prezime i prebivalište natjecatelja (za fizičku osobu), tvrtku i sjedište natjecatelja (za pravnu osobu) te osobni identifikacijski broj (OIB),
- ugovorenu mjesečnu i godišnju zakupninu izraženu u EUR i u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan donošenja odluke o davanju u zakup poslovnog prostora,

- jamstva iz članka 4. stavka 3. točke 9. ove Odluke,
- 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 Povjerenstva iz stavka 4. ovoga članka, najpovoljniji natjecatelj i članovi Povjerenstva 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 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 Povjerenstvu.

Povjerenstvo je dužno 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.

Na postupak provedbe javnog natječaja za zakup poslovnog prostora prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj oмотnici, na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ove Odluke koje se odnose na postupak licitacije.

Postupak utvrđivanja najpovoljnije ponude prikupljanjem ponuda u zatvorenim omotnicama započinje javnim otvaranjem pisanih ponuda u nazočnosti ponuditelja.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine.

Članak 12.

Jamčevina koju su položili natjecatelji čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima najkasnije u roku od osam dana od dana okončanja natječajnog postupka, a iz položene jamčevine osobe čija je ponuda prihvaćena namiruje se dospjela zakupnina.

Članak 13.

Postupci javnog natječaja započeti do stupanja na snagu ove Odluke dovršit će se prema odredbama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Članak 14.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Članak 15.

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

KLASA: 021-05/13-01/86
URBROJ: 2170-01-16-00-13-2
Rijeka, 17. 4. 2013.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.