

TOČKA 19.

- a) Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora**
- b) Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora**



REPUBLIKA HRVATSKA
PRIMORSKO-GORANSKA ŽUPANIJA

GRAD RIJEKA

Gradonačelnik

Rijeka, 11. 12. 2014.

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, 11/10 i 5/13 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14) podnosim Gradskom vijeću Grada Rijeke na razmatranje i **usvajanje a) Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora i b) Prijedlog odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.**

GRADONAČELNIK

mr.sc. Vojko OBERSNEL



a) O b r a z l o ž e n j e

Prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

Gradsko vijeće Grada Rijeke dana 17. travnja 2013. godine usvojilo je Odluku o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13), kojom je uveden niz novina u reguliranju zakupnih odnosa u svezi s upravljanjem poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Rijeke. Odlukom su na novi način definirane zone (četiri umjesto šest zona), početne cijene zakupnine, koje su utvrđene u znatno manjim iznosima, osim za poslovne prostore u 0. zoni te prostore koji se daju u zakup za obavljanje financijske djelatnosti te kockanja i klađenja, obračun zakupnine ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora, mogućnost smanjenja zakupnine do 50% ukoliko niti nakon tri provedene licitacije nije iskazan interes potencijalnih zakupnika, šire je određeno utvrđivanje djelatnosti u poslovnim prostorima (dozvoljava se obavljanje svih onih djelatnosti za koje prostor ispunjava minimalne tehničke uvjete), da nabrojimo samo najznačajnije. Nadalje, utvrđivanje cjenika zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru regulirano je posebnim Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 26/13), kojeg je donio Gradonačelnik. Istovremeno su ugrađene jače mjere osiguranja naplate prihoda te je strože regulirano odobravanje podzakup poslovnog prostora zbog bolje kontrole stvarnog korištenja tih poslovnih prostora, s ciljem da podzakup bude instrument poticanja gospodarske aktivnosti, tržišnog poslovanja, uz istu cijenu i uz izravno plaćanje Gradu, odnosno da se institut podzakup koristi isključivo iz gospodarski opravdanih, a ne špekulativnih razloga. Općenito valja napomenuti da je Odlukom omogućeno brže reagiranje na tržišne okolnosti posebice u dijelu koji se odnosi na kako je naprijed navedeno utvrđivanje početnih cijena zakupnine i djelatnosti u poslovnim prostorima, prebacivanjem nadležnosti o odlučivanju tim pitanjima u nadležnost Gradonačelnika, čime se omogućuje brže i efikasnije reagiranje na tržišne okolnosti.

Tijekom primjene citirane Odluke ukazala se potreba da se određena pitanja iz zakupnog odnosa reguliraju na drugačiji način, a vezano za način objavljivanja obavijesti o javnom natječaju u dnevnom tisku, drugačijem tretmanu liječnika koncesionara te udruga od posebnog interesa za Grad Rijeku, određivanje strožih financijskih sredstava osiguranja plaćanja zakupnine, kamata i troškova na ime korištenja poslovnog prostora, sve u cilju bolje zaštite rizika od eventualnog neurednog izvršenja novčanih obveza zakupnika i/ili podzakupnika, načinu postupanja kod povlačenja otkaza ugovora o zakupu, propisivanje obveze zakupnika da u prostoru osigura provođenje zaštite na radu, uvođenje mogućnosti obročne otplate duga zakupnine, osnovom čega se pristupilo izradi Izmjena i dopuna navedene Odluke.

U članku 4. stavku 2. predloženo je da se umjesto objave javnog natječaja u dnevnom tisku, u istome objavljuje samo obavijest o objavi javnog natječaja na web stranicama Grada, čime će se postići smanjenje troškova, obzirom da je tijekom 2013. i 2014. godine Grad izdvojio značajne iznose za objavu natječaja.

Člankom 5. se utvrđuju pravne osobe na koje se ne primjenjuje institut javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora (slučajevi kada ugovor o zakupu sklapaju međusobno Grad i Republika Hrvatska odnosno jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada ili jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave). Predložena je dopuna na način da se navedena odredba na odgovarajući način primjenjuje i na liječnike koncesionare koji imaju status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje te koji na osnovi koncesije odnosno u postupku javnog natječaja provedenog od strane nadležnog županijskog tijela obavljaju primarnu razinu zdravstvene djelatnosti i to: zdravstvenu djelatnost obiteljske (opće) medicine, zdravstvenu zaštitu predškolske djece, zdravstvenu zaštitu žena, stomatološku zdravstvenu zaštitu, zdravstvenu njegu u kući bolesnika, laboratorijsku dijagnostiku, sve sa svrhom ostvarivanja

unapređenja zdravlja stanovništva na ovome području i socijalnog napretka građana našega grada.

Liječnici koji opisanu primarnu zdravstvenu djelatnost obavljaju u objektima Doma zdravlja Primorsko-goranske županije, imaju svojstvo zakupnika temeljem Ugovora o zakupu jedinice zakupa, kojeg su sklopili s Domom zdravlja Primorsko-goranske županije, na temelju Pravilnika o uvjetima i postupku za davanje u zakup dijelova domova zdravlja i ljekarničkih zdravstvenih ustanova, kojeg je donio Ministar zdravstva i socijalne skrbi temeljem tada važećeg Zakona o zdravstvenoj zaštiti. Visinu zakupnine je utvrđivao ministar nadležan za zdravstvo (1.250 kn). Nadalje, liječnici koji djelatnost obavljaju u objektima u zakupu Doma zdravlja Primorsko-goranske županije obavezni su ishoditi koncesiju za obavljanje zdravstvene djelatnosti, izdanu od strane Primorsko-goranske županije, a sve sukladno Zakonu o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine" broj 150/08., 71/10., 139/10. i 22/11.) kojim je liječnicima koji ispunjavaju propisane uvjete omogućeno obavljanje javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene zaštite (obiteljska - opća medicina, stomatološka zdravstvena zaštita, zdravstvena zaštita dojenčadi i predškolske djece, zdravstvena zaštita žena, laboratorijska dijagnostika, medicina rada i zdravstvena njega u kući).

Dana 01.07.2013. godine, stupio je na snagu Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o zdravstvenoj zaštiti ("Narodne novine" broj 82/13), kojim je u odredbi članka 49. stavka 2. propisano da zdravstveni radnici koji obavljaju privatnu praksu na osnovi zakupa istu mogu nastaviti obavljati u prostoru koji nije u vlasništvu doma zdravlja ako su zdravstvenu djelatnost obavljali do dana stupanja na snagu novele Zakona, a prema propisima o zakupu poslovnog prostora.

Stoga je Dom zdravlja PGŽ pokrenuo inicijativu da s liječnicima prekine ugovore o zakupu jedinica zakupa, te da isti zakupne odnose neposredno urede s Gradom. S obzirom da se radi o liječnicima koji bi time bili dovedeni u situaciju da se zbog promijenjenih okolnosti prostore koje koriste na naprijed navedeni način moraju izlicitirati na javnom natječaju, predlaže se da se ugovor o zakupu sklopi bez provođenja natječaja, pod uvjetom da je istima dodijeljena koncesija za obavljanje primarne zdravstvene djelatnosti te ako su Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje sklopili ugovore o provođenju primarne zdravstvene zaštite, sve sa svrhom osiguranja sveobuhvatne skrbi za zdravlje stanovništva.

Odredbom članka 8. Odluke regulirano je pitanje odobravanja stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika – fizičkih osoba, srodnicima zakupnika odnosno bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre ili ako ostvari pravo na starosnu mirovinu, pod uvjetom da isti nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu odnosno drugu samostalnu profesionalnu djelatnost koja nije obrt. Predlaže se dopuna ove odredbe novim stavkom 2., na način da se rečena prava na odgovarajući način primjene i na životnog partnera registriranog životnog partnerstva osoba istoga spola te na neformalnog životnog partnera, temeljem Zakona o životnom partnerstvu osoba istog spola ("Narodne novine" broj 92/14). Naime, Zakonom je životno partnerstvo definirano kao zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola sklopljena pred nadležnim tijelom, a neformalno životno partnerstvo kao zajednica obiteljskog života dviju osoba istog spola, koje nisu sklopile životno partnerstvo pred nadležnim tijelom, ako zajednica traje najmanje tri godine i od početka je udovoljavala pretpostavkama propisanim za valjanost životnog partnerstva. Na navedeni način su životni partneri i neformalni životni partneri izjednačeni sa pravima uvedeno spomenutih osoba srodnika zakupnika, za slučaj smrti zakupnika, pod uvjetom da nastave obavljanje ugovorene djelatnosti.

Predlaže se dopuna članka 12. Odluke, odredbom da je podzakupnik poslovnog prostora dužan predati Gradu posjed poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u roku od osam dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi, budući da otkazom odnosno prestankom ugovora prestaje i podzakup poslovnog prostora.

Predlaže se dopuna odredbe članka 13. Odluke, kojem je regulirano odobravanje podzakup propisivanjem da su zakupnik i/ili podzakupnik dužni ispuniti pored utvrđenih i sljedeće preduvjete za odobrenje podzakup:

- da zakupnik i/ili podzakupnik nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva za odobrenje podzakup, osim ako je zakupniku i/ili podzakupniku odobrena odgoda plaćanja obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da podzakupnik i/ili zakupnik nisu u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora

čime se pojačavaju mjere Grada i dodatno osigurava stroža primjena odredbi o podzakup te se izbjegava mogućnost odobrenja podzakup osobama koje ne ispunjavaju ili neuredno ispunjavaju svoje financijske obveze prema Gradu ili koje su u svojstvu ranijih zakupnika ili bespravnih korisnika u sudskom sporu s Gradom u svezi korištenja poslovnih prostora.

U članku 16. Odluke predložena je izmjena i dopuna stavka 3. na način da se utvrdi da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost, budući da je Grad obveznik poreza na dodanu vrijednost. Zatim predlaže se utvrditi izričitu obvezu zakupnika da vrati Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu ili dana prestanka ugovora o zakupu.

Bitne izmjene odnose se na sredstva osiguranja plaćanja zakupnine i troškova s osnova korištenja poslovnog prostora.

Predlaže se da se novčana tražbina više ne osigurava putem mjenica, s obzirom da se u dosadašnjoj praksi iste nisu pokazale kao sigurno i djelotvorno sredstvo osiguranja plaćanja, već suprotno tome kao instrument koji nije pružio odgovarajući stupanj sigurnosti i izvjesnost naplate, budući da se većina mjenica koje je Grad dostavljao bankama na isplatu nisu mogle naplatiti zbog blokade računa zakupnika u kojem slučaju se mjenica vraća nalogodavcu, a ne ostaje u redoslijedu naplate, kao što je to slučaj sa zadužnicom. S druge strane, evidentiranje i čuvanje mjenica zahtijeva kadrovske i prostorne resurse koji uzrokuju određene troškove, a koji se ne mogu opravdati efikasnošću ovakvog načina naplate.

Predlaže se da se osiguranje plaćanja zakupnine veže na manji iznos ugovorene jednogodišnje zakupnine od 15.000 € (u koji je uključen porez na dodanu vrijednost), plativo u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB važećem na dan donošenja Odluke o zakupu poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora, umjesto dosadašnjeg iznosa od 30.000 €. Namjera je da se na još efikasniji način osigura plaćanje ugovorenih obveza odnosno osigura veći postotak naplate zakupnine. Kao sredstva osiguranja plaćanja predlažu se ona koja su se u praksi potvrdila kao djelotvoran i efikasan instrument osiguranja plaćanja koji vjerovniku pruža visok stupanj naplate i široku mogućnost za osiguranje njegove tražbine, a to su:

- bjanko zadužnica izdana do iznosa koji pokriva jednogodišnju ugovorenu zakupninu poslovnog prostora s porezom na dodanu vrijednost, solemnizirana po javnom bilježniku te
- bezuvjetna bankarska garancija s klauzulom "bez protesta" odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da se ista produljuje svake godine do isteka zakupnog odnosa najkasnije 30 dana prije isteka ranije garancije.

Predlaže se da zakupnik kada ima u zakupu više poslovnih prostora čija sveukupna ugovorena jednogodišnja zakupnina s porezom na dodanu vrijednost iznosi 15.000 € i više, u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB važećeg na dan donošenja pojedine Odluke o zakupu poslovnog prostora odnosno na dan sklapanja pojedinog Ugovora o zakupu (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostavi bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini jednogodišnje zakupnine s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi godinu dana, uz obvezu da istu produljuje svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka

navedenog na bankarskoj garanciji. Naime, svrha dodatnog osiguranja je osiguranje Grada u slučaju izloženosti riziku neplaćanja od strane zakupnika koji ne ispunjava svoje obveze.

Nadalje, predlaže se da se umjesto navedenih sredstava osiguranja plaćanja, a neovisno o visini ugovorene jednogodišnje zakupnine poslovnog prostora, novčana tražbina može osigurati beskamatnim novčanim depozitom, u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine poslovnog prostora s porezom na dodanu vrijednost obzirom da je tada naplata sasvim izvjesna. Nastavno na navedeno, valja napomenuti da su tijekom 2014. godine zaprimljeni zahtjevi zakupnika da novčanu tražbinu iz ugovora o zakupu osiguraju upravo uplatom beskamatnog novčanog depozita.

Predlaže se da Grad može naplatiti svoja potraživanja po osnovi korištenja poslovnog prostora (u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu, posebice mjesečnu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost) iz svih sredstava osiguranja plaćanja kojima raspolaže neovisno o načinu na koji je došao u posjed uključivo i uskratu isplate na koju bi zakupnik imao pravo po bilo kojoj osnovi.

Također se predlaže da osnivač i/ili zakonski zastupnik pravne osobe (trgovačkog društva, ustanova, osim javne ustanove, udruga i dr.) na ime osiguranja novčane tražbine iz ugovora o zakupu, ako je visina ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost manja od 15.000 € u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB važećeg na dan donošenja Odluke o davanju poslovnog prostora u zakupu odnosno na dan sklapanja ugovora o zakupu, dostavi bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku. U tom se slučaju spomenute osobe u svojstvu jamca-platca obvezuju zakupodavcu isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu. Time Grad dodatno osigurava svoja potraživanja iz zakupnog odnosa. Naime, uvidom u poslovne evidencije utvrđeno je da Grad na ime zakupnine potražuje od pravnih osoba, bivših zakupnika poslovnih prostora, koji su brisani iz sudskog registra (u pravilu nakon okončanja dugotrajnih stečajnih postupaka) značajna potraživanja. S obzirom da te pravne osobe više ne postoje i ne sudjeluju u pravnom prometu, Grad svoju tražbinu više ne može naplatiti, neovisno o tome što je tijekom zakupnog odnosa i nakon otkazivanja ugovora o zakupu pokretao postupke radi naplate potraživanja, ali u kojima se nije mogao namiriti, primarno zbog blokade žiro računa te činjenice da pravne osobe nisu raspolagale imovinom za namirenje tražbine. Uбудuće Grad u takvim situacijama može namiriti svoju tražbinu iz sredstava osiguranja plaćanja deponiranih od osnivača odnosno vlasnika poslovnih udjela ili dionica pravnih osoba odnosno od zakonskih zastupnika koji su odgovorni za vođenje poslovanja. Također navedena obveza ne postoji ako je zakupnik na ime osiguranja plaćanja zakupnine, kamate i ostalih troškova na ime korištenja poslovnog prostora, dao bezuvjetnu bankarsku garanciju ili ako je uplatio beskamatni novčani depozit, budući se radi o instrumentima osiguranja iz kojih je izvjesna naplata potraživanja. Navedeno izuzeće odnosi se i na slučajeve ako je zakupnik prostora Republika Hrvatska, jedinice lokalne (regionalne) samouprave te pravne osobe u njihovom vlasništvu ili pretežitom vlasništvu odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada, zatim na političke stranke, vjerske zajednice, veleposlanstva i konzulate.

S obzirom da su tražbinu iz ugovora o zakupu zakupnik i osnivač i/ili zakonski zastupnik pravne osobe, osim spomenutih izuzetaka, dužni putem rečenih sredstava osiguranja plaćanja osigurati za sve vrijeme zakupnog odnosa, predložena je odredba, kojom su rečene osobe dužne dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja u cijelosti ili djelomično podnio na isplatu.

Nadalje, predloženo je povećanje ugovorne kazne u iznosu od šest umjesto dvije mjesečne zakupnine s uključenim porezom na dodanu vrijednost, koja će se naplatiti iz sredstva osiguranja plaćanja, ako zakupnik ili podzakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od dana primitka otkaza ugovora o zakupu

ili prestanka ugovora o zakupu, sve u svrhu da Grad u što kraćem roku dođe u posjed svog prostora te izbjegavanja sudskih sporova radi predaje i ispražnjenja poslovnih prostora i smanjenja s time povezanih troškova.

Predložena je izmjena članka 19. Odluke na način da se može povući otkaz ugovora o zakupu, ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu te podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja. Predloženo je da se umjesto nagodbe, radi reguliranja međusobnih odnosa sklapa dodatak ugovora o zakupu.

U članku 22., predložena je izmjena koja se odnosi na utvrđivanje visine zakupnine kod tzv. obnove ugovora o zakupu bez provođenja javnog natječaja, sukladno članku 6. stavku 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora ("Narodne novine" broj 125/11), time da visina zakupnine ne smije biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru, a ukoliko je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene prema rečenom Pravilniku, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine, odnosno zakupnine koju je zakupnik izlicitirao na javnom natječaju prije sklapanja ugovora o zakupu koji se obnavlja.

Također je predloženo da se iznimno, neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može dati u zakup bez naknade (zakupnine), time da način i postupak utvrđivanja neprofitnih pravnih osoba od posebnog javnog interesa za Grad utvrđuje Gradonačelnik.

Odredba članka 29. Odluke, dopunjuje se novim stavkom kojim se propisuje dužnost zakupnika da provodi sve mjere zaštite na radu propisane Zakonom o zaštiti na radu ("Narodne novine" broj 71/14) i podzakonskim aktima donesenim u skladu s tim zakonom, sa svrhom sprečavanja rizika na radu i zaštite zdravlja radnika zakupnika u poslovnom prostoru Grada.

Predložena je izmjena odredbe članka 33. stavka 1. alineje 2. na način da se utvrđuje da Grad može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupnik u roku od 15 dana od dana primitka pisane opomene ne plati zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene obveze i pod uvjetom da se zakupnik pridržava rokova plaćanja.

Novom odredbom članka 33. a, predlaže se da se zakupniku na njegov zahtjev može odobriti obročna isplata dospjele novčane tražbine na ime zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora do najviše 24 mjesečna obroka sklapanjem ugovora o obročnoj isplati duga, uz uvjet da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora te uz uvjet da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja, čime se nastoji pomoći zakupnicima koji u otežanim uvjetima poslovanja povodom gospodarske krize i dugotrajne recesije imaju poteškoća u plaćanju svojih obveza.

Nadalje, predlaže se da se odredbe Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora primjenjuju na sve ugovore o zakupu sklopljene prije stupanja na snagu Odluke te da svaka buduća izmjena i dopuna ugovora o zakupu, koja se sklapa na zahtjev zakupnika (primjerice radi odobrenja podzakupa, dopune i/ili izmjene ugovorene djelatnosti, povlačenja otkaza ugovora o zakupu i sl), mora biti usklađena s odredbama predloženih izmjena i dopuna. Pored toga, zakupnici koji su na ime osiguranja plaćanja dostavili mjenice, dužni su na ime osiguranja novčane tražbine iz ugovora o zakupu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja propisana ovim izmjenama i dopunama.

U nastavku teksta daje se tekst predložene Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora.

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, 153/09 i 143/12), 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 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____ 2014. godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13) u članku 4. stavak 2. mijenja se i glasi:

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

Članak 2.

U članku 5. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na koncesionara koji na osnovu koncesije za obavljanje javne zdravstvene službe na primarnoj razini zdravstvene djelatnosti obavlja:

- zdravstvenu djelatnost obiteljske (opće) medicine,
- zdravstvenu zaštitu predškolske djece,
- zdravstvenu zaštitu žena,
- stomatološku zdravstvenu zaštitu,
- zdravstvenu njegu u kući bolesnika,
- laboratorijsku dijagnostiku,

te koji ima status ugovornog subjekta Hrvatskog zavoda za zdravstveno osiguranje."

Članak 3.

Članak 8. mijenja se i glasi:

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

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu odnosno drugu samostalnu profesionalnu djelatnost koja nije obrt,
2. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor – garažu ili skladište u kojem se ne obavlja djelatnost nastave koristiti za ugovorenu namjenu,
3. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, posvojenicima i pastorcima zakupnika, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu odnosno drugu samostalnu profesionalnu djelatnost koja nije obrt.

Odredba stavka 1. ovoga članka na odgovarajući se način primjenjuje i na životnog partnera registriranog životnog partnerstva te na životnog partnera neformalnog životnog partnerstva sukladno zakonu kojim se uređuje životno partnerstvo osoba istog spola."

Članak 4.

U članku 12. iza stavka 1. dodaje se novi stavak 2. koji glasi:

"U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, podzakupnik je dužan vratiti Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari najkasnije u roku od osam dana od primitka otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu po bilo kojoj osnovi."

Članak 5.

U članku 13. stavak 1. mijenja se i glasi:

"Podzakup se može odobriti uz ispunjenje sljedećih preduvjeta:

- da zakupnik i/ili podzakupnik nemaju nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku i/ili podzakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da zakupnik i podzakupnik nisu u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- da se ne mijenja namjena poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da je djelatnost podzakupnika unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da podzakupnik s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,
- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,
- da podzakupnik s Gradom i zakupnikom sklopi ugovor o asignaciji ili ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja ugovorene podzakupnine za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,
- da podzakupnik dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 16. stavka 4. točke 15. do 20. ove Odluke,
- da podzakupnik sklopi ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa."

Članak 6.

U članku 16. stavak 4. mijenja se i glasi:

"Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
8. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
10. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
11. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Gradu poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
12. 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),
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Grada,

14. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Grada,

15. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini manjoj od 15.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku,

- za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini od 15.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, 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,

- neovisno o visini ugovorene zakupnine, umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u podstavcima 1. i 2. ove točke, besamatni novčani depozit u visini u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,

- odredbu da se u naplati svojih potraživanja po osnovi korištenja poslovnog prostora Grad može naplatiti iz svih sredstava osiguranja plaćanja kojima raspolaže neovisno o načinu na koji je došao u posjed istih uključivo i uskratu isplate na koju bi zakupnik imao pravo po bilo kojoj osnovi,

- odredbu da je zakupnik u slučaju da u zakupu ima više poslovnih prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost u visini od 15.000,00 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, dužan za svaki sklopljeni ugovor o zakupu pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu zajedno, dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, 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,

- ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,

16. odredbu da u slučaju iz točke 15. podstavka 1. ovoga stavka, osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova osim javne ustanove, udruga i dr.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu mora dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu,

17. odredbu da su zakupnik i/ili osobe iz točke 16. ovoga stavka, dužni zakupodavcu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja sukladno točki 15. i 16. ovoga stavka, ako je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na isplatu,

18. odredbu da će sredstva osiguranja plaćanja iz točke 15., 16. i 17. ovoga stavka, zakupodavac podnijeti banci na isplatu u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu, a posebice mjesečnu zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, zatezne kamate i/ili troškova po osnovi korištenja poslovnog prostora i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,

19. odredbu da će zakupodavac bankarsku garanciju iz točke 15. ovoga stavka, podnijeti banci na naplatu i u slučaju da zakupnik ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,
20. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 15., 16. i 17. ovoga stavka, ako zakupnik ili podzakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od primitka otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
21. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
22. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
23. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
24. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
25. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
26. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci."

Stavak 5. mijenja se i glasi:

"Odredbe stavka 4. točke 15. do 20. ovoga članka ne odnose se na osobe iz članka 5. stavka 1. ove Odluke."

Iza stavka 5. dodaju se novi stavci 6. i 7. koji glase:

"Odredba stavka 4. točke 16. ovoga članka ne odnosi se na slučaj kada je na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu izdana bezuvjetna bankarska garancija sukladno stavku 4. točki 15. podstavku 2. ovoga članka ili je uplaćen beskamatni novčani depozit sukladno stavku 4. točki 15. podstavku 3. ovoga članka.

Odredba stavka 4. točke 16. ovoga članka ne odnosi se na osnivača i/ili zakonskog zastupnika/osobe ovlaštene za zastupanje pravnih osoba iz članka 5. stavka 1. ove Odluke, na političke stranke, vjerske zajednice, veleposlanstva i konzulate."

Članak 7.

Članak 19. mijenja se i glasi:

"Grad može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,
- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, Grad i zakupnik svoje međusobne odnose regulirat će dodatkom ugovora o zakupu."

Članak 8.

Članak 22. mijenja se i glasi:

"Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 4. i 5. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja utvrđuje se sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka. Ako je iznos ugovorene zakupnine bio viši od iznosa zakupnine utvrđene sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, iznos zakupnine utvrđuje se u visini ugovorene zakupnine.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač te neprofitnim pravnim osobama od posebnog javnog interesa za Grad, poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Kriterije za utvrđivanje neprofitnih pravnih osoba od posebnog javnog interesa za Grad utvrđuje Gradonačelnik."

Članak 9.

U članku 29. iza stavka 5. dodaje se novi stavak 6. koji glasi:

"Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona."

Članak 10.

Članak 33. mijenja se i glasi:

" 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 s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- 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 16. stavku 4. točki 15. podstavku 2. ove Odluke,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Članak 11.

Iza članka 33. dodaje se novi članak 33.a koji glasi:

"Članak 33.a

Zakupniku se može na njegov zahtjev odobriti obročna otplata dospjele novčane tražbine na ime zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora do najviše 24 mjesečna obroka, sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja."

Članak 12.

Ugovori o zakupu koji su sklopljeni do dana stupanja na snagu ove Odluke, uskladit će se s odredbama ove Odluke na zahtjev zakupnika.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupnici koji su na ime osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu dostavili mjenice dužni su iste zamijeniti sredstvima osiguranja plaćanja propisanim odredbom članka 6. ove Odluke u roku od 30 dana od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Članak 13.

Ova Odluka stupa na snagu osmoga dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

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, 153/09 i 143/12), 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 zakupu 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 poslovnoga prostora u vlasništvu i suvlasništvu Grada Rijeke (u daljnjem tekstu: Grad).

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor koji je u vlasništvu ili suvlasništvu Republike Hrvatske na kojem Grad ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta sklopljenog između Grada i Republike Hrvatske.

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.

Ova Odluka ne primjenjuje se na slučajeve davanja na privremeno korištenje poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, izložbi, skladištenja i čuvanja robe ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

Članak 2.

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

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.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

Pod korisnom površinom poslovnog prostora razumijeva se površina poslovnog prostora koja je upisana u zemljišnim knjigama na temelju uspostavljenog etažnog vlasništva.

Ako na poslovnom prostoru nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom.

Članak 3.

Poslove u svezi s upravljanjem poslovnim prostorom iz članka 1. i 2. ove Odluke obavlja Odjel gradske uprave za gospodarenje imovinom (u daljnjem tekstu: Odjel).

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

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 provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja.

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

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje Gradonačelnik, na vrijeme od dvije godine.

Članak 5.

Odredba članka 4. 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 6.

Iznimno od odredbe članka 4. 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, u trajanju do 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 uručenja pismena zakupniku.

Članak 7.

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

Članak 8.

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

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obavljati obrt za ugovorenu namjenu,
2. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, posvojenicima, pastorcima i roditelju zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor - garažu nastave koristiti za ugovorenu namjenu,
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 namjenu,
4. pravnoj osobi koja je pravni sljednik dosadašnjeg zakupnika koji je brisan iz registra nadležnog tijela, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog tijela) te dokaz o brisanju dosadašnjeg zakupnika iz registra nadležnog tijela (rješenje nadležnog tijela).

Članak 9.

Odjel zakupniku može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima:

- u poslovnom prostoru u kojem je predviđeno obavljanje zdravstvene djelatnosti, obrazovne djelatnosti, djelatnosti kulture, socijalne skrbi, tehničke kulture i sporta,
- 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.

Članak 10.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u drugim slučajevima kada to ocijeni opravdanim.

Članak 11.

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 12.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu poslovnog prostora.

Članak 13.

Podzakup se može odobriti uz ispunjenje sljedećih preduvjeta:

- da zakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- da podzakupnik nema nepodmirenih dospjelih obveza prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva, osim ako je podzakupniku odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- da podzakupnik nije u sudskom sporu s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- da se ne mijenja namjena poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da je djelatnost podzakupnika unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da podzakupnik s Gradom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,
- da je jedinična cijena podzakupnine jednaka jediničnoj cijeni zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,
- da podzakupnik s Gradom i zakupnikom sklopi ugovor o asignaciji ili ugovor o cesiji radi izravnog plaćanja ugovorene podzakupnine za cijeli ili dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup,
- da podzakupnik dostavi Gradu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke,
- da podzakupnik sklopi ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog prostora u podzakup pod drugačijim uvjetima kada to ocijeni opravdanim.

Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i više osoba (zajednički zakup). Poslovni prostor za koji je sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 15.

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.

Članak 16.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Gradonačelnik može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu s novim zakupnikom sklapa na određeno vrijeme, u trajanju dužem od deset godina, kada to ocijeni opravdanim.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora s novim zakupnikom iz članka 5. ove Odluke može se sklopiti na neodređeno vrijeme.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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 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 u smislu odredbe članka 6. stavka 1. ove Odluke, 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 kunsjoj 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 6. stavka 1. ove Odluke, 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,

14. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 13. 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,

15. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,

16. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

17. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

18. odredbu kojim se zakupodavac oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,

19. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,

20. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

Odredbe stavka 4. točke 13. i 14. ovoga članka ne odnose se na osobe iz članka 5. ove Odluke.

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (soleminiziran) 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 18.

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

Članak 19.

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:

- otkloni razlog zbog kojeg mu je otkazan ugovor o zakupu,

- podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata, ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu te u postupku naplate potraživanja.

III. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I DJELATNOSTI

Članak 20.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbi članka 4. stavka 1. ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

Osnovna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, korisnoj površini i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, sukladno Pravilniku o utvrđivanju zakupnine i djelatnosti u poslovnom prostoru.

Pravilnik iz stavka 2. ovoga članka donosi Gradonačelnik.

Članak 21.

Poslovni prostori iz članka 1. i 2. ove Odluke koji se nalaze na području grada Rijeke razvrstani su u četiri zone i to: 0., I., II. i III.

Zone iz stavka 1. ovoga članka (ucrtane na kartografskom prikazu) te popis ulica po zonama utvrđuju se Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Članak 22.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama članka 4. i 5. ove Odluke, utvrđuje se na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji koristi zakupnik kojem se ugovor o zakupu obnavlja bez provođenja javnog natječaja ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, ustanovama čiji je Grad osnivač ili suosnivač poslovni prostor može se dati u zakup bez naknade (zakupnine).

Članak 23.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva za poslovni prostor.

Djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se precizno utvrde aktivnosti koje se obavljaju u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi.

Prilikom predlaganja djelatnosti iz stavka 1. ovoga članka, Povjerenstvo za poslovni prostor osobito vodi računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, razvojnim planovima Grada, iskazanom interesu potencijalnih zakupaca, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

Sastav i broj članova, trajanje mandata te djelokrug rada Povjerenstva za poslovni prostor, utvrđuje se Pravilnikom iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Članak 24.

Promjenu i/ili dopunu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru koji je dan u zakup utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika, uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- da je zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od osnovne zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti kada je poslovni prostor razvrstan u 0. i I. zoni, a ako je ugovorena zakupnina veća od iznosa dobivenog povećanjem visine zakupnine do 100%, primjenjivat će se ugovorena zakupnina,
- da zakupnik prihvati da se zakupnina utvrđuje prema zakupnini utvrđenoj za djelatnost koja ima veću osnovnu zakupninu, ako je ugovorena zakupnina manja ili u visini osnovne zakupnine.

U slučaju promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti zakupnik je dužan snositi sve troškove uređenja poslovnog prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u poslovnom prostoru i nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme izvođenja radova na preuređenju poslovnog prostora.

Članak 25.

Promjenu i/ili dopunu aktivnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, asortimana koji se nudi, vrstu ugostiteljske djelatnosti ili usluga koja se pruža i slično, a koja je u okviru ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru bila utvrđena sukladno odredbi članka 23. stavka 3. ove Odluke, utvrđuje Gradonačelnik na zahtjev zakupnika uz prethodno pribavljeno mišljenje Povjerenstva za poslovni prostor, pod uvjetom da je:

- zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu aktivnost, asortiman, uslugu i slično obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva,
- zakupnik u potpunosti izvršavao obveze iz ugovora o zakupu te da je podmirio sve obveze prema proračunu Grada prije podnošenja zahtjeva.

IV. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 26.

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

Članak 27.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 16. stavka 4. točke 13. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 28.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost.

Članak 29.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima) 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 opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 30.

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.

Članak 31.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Grada.

Suglasnost za izvođenje radova iz stavka 1. ovoga članka daje Odjel.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 32.

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

Članak 33.

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 16. stavku 4. točki 13. ove Odluke,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 34.

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke donijeti Pravilnik iz članka 20. stavka 2. ove Odluke.

Gradonačelnik će u roku od 30 dana od stupanja na snagu ove Odluke imenovati Povjerenstvo iz članka 4. stavka 3. ove Odluke.

Članak 35.

Postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, u kojima nije sklopljen ugovor o zakupu poslovnog prostora, dovršit će se prema odredbama Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12).

Ugovori o zakupu poslovnog prostora sklopljeni temeljem Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 10/12 i 54/12), ostaju na snazi do isteka vremena na koje su sklopljeni odnosno do prestanka ugovora o zakupu.

Članak 36.

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

Članak 37.

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

KLASA: 021-05/13-01/92
URBROJ: 2170-01-16-00-13-2
Rijeka, 17. 4. 2013.

GRADSKO VIJEĆE GRADA RIJEKE

**Predsjednica
Gradskog vijeća**

Dorotea Pešić-Bukovac, v.r.

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

Gradsko vijeće Grada Rijeke dana 19. travnja 2013. godine usvojilo je Odluku o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13), kojim je reguliran postupak provedbe javnog natječaja o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Grada Rijeke, sukladno odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službene novine Primorsko-goranske županije" broj 19/13), posebice u odnosu na uvjete koje natjecatelji odnosno potencijalni zakupnici trebaju ispuniti kod sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora te osiguranja plaćanja novčane tražbine. Nadalje, citiranom je Odlukom, osim dodjele poslovnog prostora provođenjem usmenog javnog nadmetanja (licitacije), uvedena i mogućnost provođenja natječaja prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, kao iznimku samo u slučajevima kada za poslovni prostor, ni nakon tri provedena javna natječaja licitacijom, ne bi bilo pisanih prijava i to isključivo za poslovni prostor koji se nalazi u II. i III. zoni. Citiranom Odlukom su usklađena sredstva osiguranja plaćanja s odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, na način da se osiguranje plaćanja vezuje na ukupno ugovorenu godišnju zakupninu prostora, uvedena je odredba o ugovornoj kazni u iznosu dvije mjesečne zakupnine koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja, 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, čime se štiti interes Grada, jer je praksa pokazala da određeni broj zakupnika propušta Gradu vratiti poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u ugovorenom roku.

Tijekom primjene citirane Odluke ukazala se potreba da se određena pitanja reguliraju na drugačiji način i to u odnosu na sastav Povjerenstva za provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: povjerenstvo), na uvjete za raspisivanje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, obračun poreza na dodanu vrijednost, utvrđivanje iznosa jamčevine, usklađivanje sredstava osiguranja plaćanja prema prijedlogu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu poslovnog prostora, utvrđivanja drugih uvjeta natječaja u pogledu podmirivanja dugovanja prema proračunu Grada te po osnovi javnih davanja (dospjele porezne obveze i obveze za mirovinsko i zdravstveno osiguranje), sadržaja pisane prijave na natječaj i dokumentacije koju natjecatelji prilažu uz prijavu.

Sukladno navedenom predlaže se izmjena odredbe članka 1. stavka 4. Odluke, na način da se u sastav povjerenstva imenuju članovi i zamjenici članova iz reda službenika svih upravnih tijela Grada Rijeke, a ne kao što je bilo do sada utvrđeno samo iz reda službenika Odjela gradske uprave za gospodarenje imovinom, Odjela gradske uprave za poduzetništvo i Odjela gradske uprave za financije.

Predložena je izmjena članka 4. Odluke, na način da se umjesto objave javnog natječaja u dnevnom tisku, u istome objavljuje samo obavijest o objavljenom javnom natječaju na web stranicama Grada, u svrhu smanjenja troškova, obzirom da je tijekom 2013. i 2014. godine Grad izdvojio značajne iznose za objavu natječaja, čime je navedena odredba ujedno usklađena s prijedlogom izmjena i dopuna Odluke o zakupu poslovnog prostora. Propisano je da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, budući je Grad obveznik poreza na dodanu vrijednost. Utvrđeno je da jamčevina koju je dužan položiti svaki natjecatelj iznosi najmanje tri, a najviše 12 početnih iznosa zakupnine uvećano za porez na dodanu vrijednost, što predstavlja smanjenje visine jamčevine u odnosu na dosadašnju praksu. Time se visina jamčevine usklađuje s financijskim mogućnostima natjecatelja. Umjesto troška objave natječaja, propisuje se trošak objave obavijesti o objavljenom javnom natječaju. Najznačajnija izmjena odnosi se na sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine kod sklapanja ugovora o zakupu, sve sukladno prijedlogu Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu

poslovnog prostora. Također utvrđuje se da ugovorna kazna iznosi šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost umjesto dosadašnje dvije mjesečne zakupnine.

Nadalje, predlaže se da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji na dan provođenja licitacije ima evidentirani dug prema proračunu Grada veći od 500,00 kn, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, a sve uz uvjet da iznos dugovanja bude podmiren do dana sklapanja ugovora o zakupu. Naime, isključivanjem iz licitacije zakupnika koji gradskom proračunu duguju materijalno manje značajne iznose dugovanja, smanjuje se broj natjecatelja na licitacijama što konačno rezultira manjim iznosima izlicitiranih zakupnina.

Predlaže se dopuna odredbe članka 5. Odluke, u odnosu na sadržaj pisane prijave, na način da se propisuje dužnost natjecatelja koji je fizička osoba da pored imena i prezimena, kao i zakonskog zastupnika pravne osobe, navede i svoj OIB, zatim utvrđuje se obveza dostavljanja dokaza o uplati iznosa troška objave obavijesti o objavljenom javnom natječaju za davanje u zakup poslovnog prostora, te se detaljnije utvrđuju isprave kojima natjecatelji koji su pravne osobe dokazuju svoju pravnu sposobnost.

Predlaže se dopuna članka 9. Odluke kojim se utvrđuje sadržaj odluke o davanju u zakup poslovnog prostora, na način da ista sadrži pored ostalih elemenata i identifikacijski broj poslovnog prostora (ID).

Također se predlaže dopuna članka 12. Odluke, kojom se utvrđuje da se uplaćena jamčevina osoba čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija, ima smatrati predujmom zakupnine iz koje će se namiriti buduća dospelja zakupnina te da se uplaćena jamčevina može koristiti kao beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja plaćanja novčane tražbine koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

U nastavku se daje tekst Prijedloga odluke o izmjenama i dopunama Odluke o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora.

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 i "Službene novine Grada Rijeke" broj 7/14), Gradsko vijeće Grada Rijeke, na sjednici _____2014. godine, donijelo je

O D L U K U

o izmjenama i dopunama 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 19/13) u članku 2. stavak 4. mijenja se i glasi:

"Članovi i zamjenici članova Povjerenstva imenuju se iz reda službenika upravnih tijela Grada."

Članak 2.

Članak 4. mijenja se i glasi:

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

Javni natječaj je otvoren najmanje 15 dana od dana objave na web stranicama Grada.

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

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos zakupnine po m² (bez poreza na dodanu vrijednost), određen u EUR, uz napomenu da se zakupnina obračunava u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan provedbe licitacije odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda
3. odredbu da se na izlicitiranu zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,
5. odredbu o načinu obavješćavanja o danu, vremenu i mjestu provedbe licitacije,
6. iznos jamčevine koju treba položiti svaki natjecatelj, koji određuje Odjel na način da ista iznosi najmanje tri, a najviše 12 početnih iznosa zakupnine uvećano za porez na dodanu vrijednost,
7. iznos troška objave obavijesti o objavi javnog natječaja kojeg utvrđuje Odjel,
8. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava, odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju,
9. 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,
10. odredbu da natjecatelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti:
 - za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini manjoj od 15.000,00 EUR godišnje, u kunsnoj 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, bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku,
 - za ugovorenu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost u visini od 15.000,00 EUR godišnje ili više, u kunsnoj 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, bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku te bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, 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,

- u slučaju da natjecatelj ima u zakupu više poslovnih prostora čija je sveukupna ugovorena zakupnina s porezom na dodanu vrijednost u visini od 15.000,00 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, za svaki sklopljeni ugovor o zakupu poslovnog prostora pojedinačno (neovisno o vremenu sklapanja) ili za sve sklopljene ugovore o zakupu poslovnog prostora zajedno, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, 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,

- neovisno u visini ugovorene zakupnine, umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u podstavcima 1. i 2. ove točke, beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,

11. odredbu da u slučaju iz točke 10. podstavaka 1. i 2. ovoga stavka, osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika koji je pravna osoba (trgovačko društvo, ustanova osim javne ustanove, udruga i dr.) na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora mora dostaviti bjanko zadužnicu izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu po javnom bilježniku, kojom se isti obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora, osim u slučaju kada je na ime osiguranja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora izdana bezuvjetna bankarska garancija ili je uplaćen beskamatni novčani depozit te osim u slučaju kada se radi o zakonskom zastupniku odnosno ovlaštenoj osobi za zastupanje pravne osobe koja je politička stranka, vjerska zajednica, veleposlanstvo ili konzulat,

13. odredbu da će sredstva osiguranja plaćanja iz točke 10. ovoga stavka, zakupodavac podnijeti banci na isplatu u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, a posebice mjesečnu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost, zatezne kamate i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,

14. odredbu da će zakupodavac bankarsku garanciju iz točke 10. ovoga stavka, podnijeti banci na naplatu i u slučaju da zakupnik ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji,

15. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od šest mjesečnih zakupnina s porezom na dodanu vrijednost, koja će se naplatiti iz svih raspoloživih sredstava osiguranja plaćanja, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Gradu slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od dana otkaza ugovora o zakupu ili dana prestanka ugovora o zakupu,

16. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati:

- fizička osoba 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 u iznosu većem od 500,00 kn, 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 te da iznos dugovanja podmiri do dana sklapanja ugovora o zakupu,

- pravna ili fizička osoba koja je u sudskom postupku s Gradom po osnovi korištenja poslovnog prostora,

- pravna ili fizička osoba koja ima dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,

17. 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,

18. 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,

19. 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),

20. 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,

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

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

Pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz stavka 3. točke 20. ovoga članka, nema pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu."

Članak 3.

Članak 5. mijenja se i glasi:

"Pisana prijava odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno:

a) za natjecatelja koji je fizička osoba: ime i prezime natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),

b) za natjecatelja koji je pravna osoba: tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),

- naznaka rednog broja poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava odnosno ponuda,

- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,

- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu,

- dokaz da je natjecatelj uplatio iznos troška objave 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 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 nadležnog 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, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- izvornik ili ovjerenu presliku rješenja o upisu u registar udruga 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, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- izvornik ili ovjerenu presliku isprave o osnivanju vjerske zajednice ili vjerske organizacije ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smije 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, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- 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, ime i prezime, prebivalište te osobni identifikacijski broj (OIB) 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 20. ove Odluke,
- potvrdu porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 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 obznaniiti do početka licitacije.

Prije početka licitacije, Povjerenstvo utvrđuje da li je javni natječaj propisno sastavljen i objavljen, da li je pravilno sastavljena i objavljena obavijest o danu, vremenu i mjestu provedbe licitacije za zaprimljene prijave te upoznaje natjecatelje s eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru.

Povjerenstvo upoznaje prisutne natjecatelje sa 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 20. 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 unosa podataka o natjecateljima, licitacija počinje s natjecateljima koji ispunjavaju uvjete i više niti jedna osoba ne može sudjelovati na licitaciji."

Članak 4.

Članak 9. mijenja se i glasi:

"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 prijavama, 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, identifikacijski broj poslovnog prostora (ID) 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 kunsjoj 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 10. i 11. 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 5.

Članak 12. mijenja se i glasi:

"Jamčevina koju su položili natjecatelji čije prijave odnosno ponude nisu prihvaćene, vratit će se natjecateljima najkasnije u roku od osam dana od dana okončanja natječajnog postupka, a položena jamčevina osobe čija je prijava odnosno ponuda prihvaćena smatra se predujmom zakupnine iz koje se namiruje buduća dospelja zakupnina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, na zahtjev osobe čija je prijava odnosno ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina može se koristiti kao beskametni novčani depozit u svrhu osiguranja novčane tražbine koja proizlazi iz zakupnog odnosa."

Članak 6.

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 19/13).

Članak 7.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u "Službenim novinama Grada Rijeke".

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).

Odredbe 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.

Odredbe 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 oмотnicama, 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 kunsjoj 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 kunsjoj 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 oмотnici moţe 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 redoslјedu zaprimanja prijava te utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u javnom natječaju i o tome sastavlja zapisnik. Imena prijavljenih natjecatelja ne smiju se obznанiti 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 moţe 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 stradalог 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 moţe 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 moţe biti niža od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju, a isti natjecatelj ne moţe isticati ponudu dva puta uzastopno.

Ako tijekom licitacije natjecatelji narušavaju red i disciplinu (šeću ili izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugог natjecatelja i slično) Povjerenstvo moţe donijeti odluku o prekidu licitacije i ponovnom raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Nakon što svi natjecatelji iskaţu svoje ponude u jednom ili više isključnih krugova, Povjerenstvo proglašava najpovoljnijег natjecatelja koji je ponudio najvišu zakupninu po 1m², kao budućег zakupnika poslovnog prostora.

Članak 8.

Licitacija se moţe 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 moţe se raspisati javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj oмотnici 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 otkaže u razdoblju do šest 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 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 omotnici, 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.