

Grad Opatija

61.

Na temelju članka 6. stavak 2. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« RH, broj 91/96, 124/97 i 174/04), i članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ, broj 23/01, 8/06 i 18/06 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 28. prosinca 2006. godine donosi

ODLUKU o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se način upravljanja poslovnim prostorom u vlasništvu Grada Opatije, opći uvjeti za davanje poslovnog prostora u zakup, te način dodjele poslovnih prostora u zakup i zasnivanja zakupnih odnosa.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 2.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada Opatije upravlja Gradsko poglavarstvo Grada Opatije (u daljnjem tekstu: Gradsko poglavarstvo).

Članak 3.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Gradsko poglavarstvo, na prijedlog Komisije za poslovni prostor (u daljnjem tekstu: Komisija).

Komisija je savjetodavno i stručno tijelo, a sastoji se od predsjednika i šest članova koje imenuje Gradsko poglavarstvo na vrijeme od 4 godine.

Članak 4.

U obavljanju poslova iz članka 3. ove Odluke, Gradsko poglavarstvo:

1. odlučuje o davanju poslovnog prostora u zakup,
2. odlučuje o namjeni poslovnog prostora,
3. odlučuje o promjeni ili proširenju namjene poslovnog prostora,
4. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
5. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. provodi postupak po raspisanom natječaju,
8. odobrava adaptaciju poslovnog prostora,
9. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
10. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
11. odlučuje o zajedničkom zakupu,
12. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
13. odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnog prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke,
14. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 5.

Stručne i administrativne poslove za Gradsko poglavarstvo i Komisiju obavlja Upravni odjel za komunalni sustav.

III. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 6.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, ponuditi će se sklapanje novog ugovora o zakupu najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostaviti će se zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovoga članka u roku od 30 dana, raspisati će se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora, u kojem će početni iznos zakupnine biti onaj koji je ponuđen zakupniku iz stavka 2. ovoga članka.

Članak 7.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se na određeno vrijeme a najduže na rok do 10 godina.

Gradsko poglavarstvo određuje trajanje zakupa u odluci o raspisivanju natječaja.

Članak 8.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se u dnevnom tisku i sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. početni iznos mjesečne zakupnine,
3. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa u visini jednokratnog iznosa početne mjesečne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuđač gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne zaključi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu polog se zadržava kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada koja proizlaze iz ugovora o zakupu (tijekom trajanja ili po isteku ugovora o zakupu).

Odredbe stavka 1. ove točke ne primjenjuju se ako natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije.

4. obvezu ponuđača da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati Gradu Opatija garanciju poslovne banke na iznos 12-o mjesečne zakupnine (izjava mora biti popraćena pismom namjere poslovne banke da će u slučaju da ponuđač bude izabran kao najpovoljniji ponuđač istom izdati neopozivu garanciju u visini 12-o mjesečne zakupnine, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja, utroška električne energije, vode, komunalne naknade i ostalih usluga i naknada za korištenje uređaja i zajedničkih dijelova zgrade. Garancija mora biti važeća za razdoblje od godine dana, a zakupac će se prilikom potpisa ugovora o zakupu obvezati dostaviti izjavu o produženju garancije, prije njenog isteka, za svaku slijedeću godinu dok ugovor o zakupu traje).

Umjesto garancije poslovne banke, ponuđač može ponuditi i osiguranje putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva na nekretninama, s time što vrijednost nekretnine treba biti najmanje 50% veća od vrijednosti 12-o mjesečne zakupnine.

Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćene zakupnine kao i sve troškove naplate iste.

Umjesto garancije poslovne banke ili osiguranja putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva, ponuđač može ponuditi plaćanje iznosa 12-o mjesečne zakupnine unaprijed za svaku godinu dok ugovor o zakupu traje. Iz ovog osiguranja Grad je ovlašten podmiriti neplaćenu zakupninu kao i sve troškove naplate iste.

Odredbe stavka 1., 2. i 3. ove točke ne primjenjuju se u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora za obavljanje jedne od djelatnosti utvrđenih grupom VI. članka 34. Odluke, kao niti u slučaju kada natječaj za dodjelu u zakup raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije.

5. obvezu ponuđača, ako natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ustanova u vlasništvu Grada Opatije, da da izjavu da će najkasnije na dan potpisa ugovora o zakupu predati dokaz o uplati četiri mjesečne zakupnine unaprijed,

6. vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,

7. rok za podnošenje pisanih ponuda,

8. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuđaču (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuđač ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora, a osobe koje po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« RH, br. 174/04) imaju pravo zaključenja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja - trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,

9. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru,

10. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnog prostora,

11. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda,

12. obvezu ponuđača da da izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup,

13. obvezu ponuđača da da izjavu kojom je upoznat da je poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije, te da preuzima poslovni prostor u viđenom stanju, i da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),

14. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja prema Gradu,

15. obvezu ponuđača da dostavi potvrdu porezne uprave o stanju duga po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava, te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuđača koji po toj osnovi imaju dospjelih a nepodmirenih dugovanja, i

16. odredbu da Gradsko poglavarstvo zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

17. naznaku da se ponuda za natječaj podnosi na obrascima kojeg zainteresirani ponuđači mogu preuzeti u pisarnici Grada Opatije, Opatija, M. Tita 3, svaki radni dan od 8,00 do 15,00 sati.

Članak 9.

Prije raspisivanja javnog natječaja, Upravni odjel za komunalni sustav zapisnikom utvrđuje stanje i opremljenost prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektro-instalacija), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi dobivanja tražene prenamjene.

Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnici Grada Opatije.

Rok za podnošenje pisanih ponuda je 15 dana od dana objave natječaja.

Članak 11.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija, najkasnije osam dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

1. da li je natječaj propisno objavljen,
2. broj prispjelih ponuda,
3. da li su ponude predane u roku.

Članak 12.

Na javnom otvaranju ponuda vodi se zapisnik u kojem se utvrđuju osnovni podaci o svim pristiglim ponudama (ponuđač, namjena, prilozi i visina ponudene mjesečne zakupnine).

Članak 13.

Na temelju pristiglih ponuda, Komisija utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Zakašnjele ili nepotpune ponude neće se uzeti u razmatranje.

Članak 14.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi Gradsko poglavarstvo sukladno Zakonu.

U slučaju da su dva i više ponuđača ponudila jednak najviši iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

Gradsko poglavarstvo zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

Članak 15.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuđačima u roku od 8 dana od dana donošenja odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude koja se dostavlja svim ponuđačima, navodi se i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Članak 16.

Osobe iz članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (»Narodne novine« RH, br. 174/04), koje su sudjelovale i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 dana od dana primitka obavijesti o izboru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti pravo prvenstva sklapanja ugovora o zakupu pod uvjetima najpovoljnije ponude.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada Opatije. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Gradu Opatiji.

Potpis izjave mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

Ukoliko se natjecatelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka, smatra se da ne žele koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

Članak 17.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 16. ove Odluke, Gradsko poglavarstvo donosi odluku o tome sa kojim natjecateljem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 18.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora postaje stalni polog koji služi kao sredstvo osiguranja plaćanja (na sredstva stalnog pologa obračunava se kamata po kamatnoj stopi obračunatoj na sredstva po viđenju depozitne banke kod koje Grad Opatija ima svoja sredstva), a ostalim ponuđačima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača sa kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač izabran za zaključenje ugovora odustane od zaključenja ugovora ili ako prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 19.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor ili ako izabrani ponuđač odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju da se na prvi natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ne javi niti jedan ponuđač, natječaj se može ponoviti za iste djelatnosti s tim da Gradsko poglavarstvo može odlučiti da se iznos početne zakupnine utvrđen za poslovni prostor primjenom odredbi članka 30. do 35. ove Odluke umanjuje do 50%.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 20.

Upravni odjel za komunalni sustava na temelju odluke iz članka 17. ove Odluke izrađuje ugovor o zakupu.

Članak 21.

U ime Gradskog poglavarstva ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik ovlasti.

Članak 22.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. površinu i detaljan opis poslovnog prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja,
4. datum s kojim će zakupodavac predati zakupniku poslovni prostor u posjed,
5. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost,
6. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
7. odredbe o obvezi održavanja poslovnog prostora,
8. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, visinu naknade za korištenje zajedničkih uređaja i prostorija, kao i rok i način njenog plaćanja,
9. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge poreze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,
10. odredbe o vremenu na koji je ugovor zaključen,

11. odredbe o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja,

12. odredbu o obvezi zakupnika da poslovni prostor uredi i privede ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku i da se odriče prava instituta stjecanja bez osnova i posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca), ako je preuzeo poslovni prostor uređen sukladno Pravilniku o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije,

13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, osim u slučajevima predviđenim ovom odlukom,

14. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,

15. odredbu kojom se zakupnik obvezuje na pristanak povećanja zakupnine sukladno odredbi članka 39. ove Odluke,

16. odredbe o prestanku ugovora,

17. mjesto i datum zaključenja ugovora, te potpis ugovornih strana,

18. odredbu da se sastavnim dijelom ugovora smatra zapisnik o primopredaji prostora koji se potpisuje sa zakupnikom prilikom primopredaje poslovnog prostora,

19. odredbu da se ugovor o zakupu zaključuje kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu.

Članak 23.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 8 dana od dana kada je pismeno pozvan na zaključenje ugovora.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor, smatra se da je odustao od zaključenja ugovora.

Smatra se da je ponuđač odustao od zaključenja ugovora ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja, te upisa u zemljišne knjige.

V. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA I ZAMJENA ZAKUPA

Članak 24.

Namjenu poslovnog prostora određuje Gradsko poglavarstvo, prije raspisivanja natječaja za dodjelu poslovnog prostora u zakup, sukladno zapisniku iz članka 9. ove Odluke.

Gradsko poglavarstvo određuje namjenu poslovnog prostora u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora, pojedine ulice ili Grada kao cjeline, te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Članak 25.

Gradsko poglavarstvo može odobriti postojećem zakupniku promjenu namjene poslovnog prostora, ukoliko ocijeni da bi nova namjena osigurala elemente iz članka 24. stavka 2. ove Odluke.

Promjena namjene poslovnog prostora može se odobriti postojećem zakupniku pod sljedećim uvjetima:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje jednu godinu prije podnošenja zahtjeva za promjenu djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine za novu djelatnost. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

Članak 26.

Gradsko poglavarstvo može odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora na zahtjev zakupnika, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 24. stavka 2. ove Odluke.

Gradsko poglavarstvo može umjesto odobrenja za zamjenu zakupa poslovnog prostora, zakupniku ponuditi drugi odgovarajući prostor.

Članak 27.

Gradsko poglavarstvo može postojećem zakupniku odobriti proširenje namjene u poslovnom prostoru, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 24. stavka 2. ove Odluke, pod uvjetom:

1. da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 1 godinu prije podnošenja zahtjeva za proširenje djelatnosti,

2. da zakupnik prihvati povećanje zakupnine do visine zakupnine koja je utvrđena ovom Odlukom kao početna zakupnina za novu djelatnost uvećana za 30%. Visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

VI. ZAJEDNIČKI ZAKUP

Članak 28.

Gradsko poglavarstvo za vrijeme trajanja zakupa može odobriti zajednički zakup, ako je to u interesu Grada i pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje djelatnosti iz grupe VI. članka 34. može se prilikom javnog natječaja odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Zajednički zakupnici dužni su odrediti osobu kojoj će zakupodavac dostavljati račune za sve obveze koje proizlaze iz zakupnog odnosa.

U slučaju iz stavka 1. 2. ovog članka svi zakupnici solidarno odgovaraju za obveze iz ugovora o zakupu.

Članak 29.

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

Ukoliko drugi zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup ne može se razdvojiti po građevinskim cjelinama.

VII. VISINA I NAMJENA ZAKUPNINE

Članak 30.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se prema sljedećim kriterijima:

- kvadratnom metru korisne površine poslovnog prostora,
- položajnoj zoni, u kojoj se poslovni prostor nalazi, izraženoj u koeficijentima,
- vrsti djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, izraženoj u koeficijentima.

Članak 31.

Korisnu površinu čini prostor koji se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

U korisnu površinu ulaze i terase ukoliko nisu na javno prometnim površinama, za koje se visina zakupnine obračunava u visini od 50% od cijene zatvorenog poslovnog prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnog prostora.

Članak 32.

Visinu početne mjesečne zakupnine po metru kvadratnom poslovnog prostora čini umnožak broja bodova i vrijednosti boda koju utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Broj bodova čini umnožak površine poslovnog prostora, koeficijent položajne zone i koeficijent vrste djelatnosti.

Članak 33.

Ovisno o pogodnostima područja koja ima poslovni prostor, utvrđuje se sljedeće položajne zone i koeficijenti po zonama:

OPATIJA I.	Ul. M. Tita od spoja s Ul. F. Peršića (kod istočnog izlaza od hotela »Ambasador«) do uključiv hotela »Istra-Marina« i GH »Adriatic«, kao i prostor između te ulice i mora (linije prema moru čini s jedne strane stepenište između Vile Ambasador i Hotela Ambasador i Ulica F. Peršića do spoja s Ul. M. Tita i s druge strane stepenište uz Vilu Istranku od Ul. M. Tita do mora), Ulica V. Spinčića od križanja s M. Tita do uključiv zgradu HPT, te Trg V. Gortana.	25
OPATIJA II.	Nova cesta od spoja s ulicom Stubište Ivana Zavidića do križanja s Ul. M. Tita na Punta Kolovi i područje ispod Nove ceste do mora odnosno do granice s zonom Opatija I. (liniju prema moru čini ulica Stubište Ivana Zavidića do spoja sa ulicom Stubište Adeline del Mestri, ulica Stubište Adeline del Mestre, okomica od spoja Stubišta.	21
OPATIJA III.	Opatija - ostala područja iznad Nove ceste, počev od križanja s ulicom Stubište Ivana Zavidića i linijom okomito od križanja Nove ceste i Stubišta I. Zavidića do naselja Pobri pa do granice sa naseljem Ičići.	18
VOLOSKO I.	Obala F. Supila i A. Mohorovičića	14
VOLOSKO II.	Područje ispod Ul. R. K. Jeretova do granice Volosko I., te Ulica Ivana Matetića Ronjgova 9	
TOŠINA	Ostala područja naselja grada Opatija od granice s zonom Opatija II., 8 Opatija III. i Volosko II. do granice s Općinom Matulji i Gradom Rijeka	
IČIĆI/IKA I.	Liburnijska ulica u Ičićima i Primorska ulica u Iki	18
IČIĆI/IKA II.	Ostala područja naselja Ičići i Ika izvan zone Ičići/Ika	15
OSTALI	Dobrec, Mala Učka, Oprić, Pobri, Poljane, Vela Učka i Veprinac	8

Članak 34.

Ovisno o vrsti djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru utvrđuju se sljedeće grupe i koeficijenti:

GRUPE I.:	- caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, disko i noćni bar, slastičarnice, pizzerije	3,5
	- banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije, igre na sreću	
	- proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran	
	- trgovina: butiqui, suveniri, antikvarijati	
GRUPA II.:	- gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, buregdžinice, kavana	3,0
	- kancelarijski prostori	
GRUPA III.:	- restorani	2,5
	- trgovina (osim trgovine iz grupa I. i grupe IV.), videoteke, skladišni prostori	
GRUPA IV.:	- obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe V.	2,0
	- trgovina i proizvodnja prehramb. proizvoda, cvjećarne, ljekarne	
	- djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, ako te ne obavljaju neprofitne ustanove	
GRUPA V.:	- brijači, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja i kem. čistiona	1,5
	- zdravlja i drugi ugostiteljski objekti za prehranu	
GRUPA VI.:	- kanc. prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave,	1,0
	- političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite	
	- umjetnički ateljei.	

Članak 35.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor koji se nalazi u dvorišnim zgradama, podrumskim prostorijama, tavanima, zatvorenim prolazima i vežama zgrada, može se umanjiti do 30%.

Početna mjesečna zakupnina za poslovni prostor u kojem se obavlja deficitarna djelatnost od interesa za Grad Opatiju može se umanjiti do 50%.

Listu deficitarnih djelatnosti utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

Članak 36.

Početna mjesečna zakupnina za poslovne prostore u Ul. N. Tesle u zgradi Kulturnog doma »Zora« utvrđuje se u iznosu od 88,00 kuna po m² mjesečno.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini zakupnine za tu garažu koja je ugovorena prije raspisivanja natječaja, s time da ona ne može biti manja od 5,00 kuna po m².

Za prostore iz stavka 1. i 2. ovog članka ne primjenjuju se koeficijenti položajne zone i koeficijenti vrste djelatnosti utvrđeni člancima 33. i 34. kao ni mogućnost umanjenja početne zakupnine iz članka 35. ove Odluke.

Članak 37.

Sredstva zakupnine, sredstva su proračuna Grada Opatije.

Članak 38.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 20-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 39.

Ugovorena zakupnina usklađuje se sa promjenama tečaja EUR, bez izmjene ugovora o zakupu, kada se poveća tečaj EUR za više od 5% u odnosu na tečaj koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema EUR utvrđuje se prema srednjem tečaju Narodne banke Hrvatske.

Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana narednog mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Gradsko poglavarstvo utvrđuje činjenice iz stavka 1. ovog članka.

VIII. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 40.

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

Zakupnik smije privremeno prestati s obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru u slučaju godišnjeg odmora i uređenja prostora koje je prethodno odobrio zakupodavac.

Ugovor o zakupu raskinut će se ako zakupnik podmiruje zakupninu, a prestane sa obavljanjem djelatnosti, osim u slučaju stavka 2. ovog članka.

Članak 41.

Zakupnik je dužan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora, kao i o svom trošku izvršiti popravak kvarova koje je sam uzrokovao.

Članak 42.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u visini koja se utvrđuje međuvlasničkim ugovorom između vlasnika posebnih dijelova zgrada, odnosno u visini koju odredi Gradsko poglavarstvo za zgrade koje su u vlasništvu Grada u cijelosti.

Članak 43.

Zakupnik smije samo uz pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i vanjski izgled poslovnog prostora, s time da se međusobni odnosi uređuju posebnim ugovorom.

Ugovorom iz stavka 1. posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor zaključen,

- pravo zakupnika na povrat izvršenih a neamortiziranih ulaganja, ukoliko Gradsko poglavarstvo otkáže ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka za amortizaciju izvršenih radova,

- da zakupnik nema pravo na povrat uloženi a neamortiziranih sredstava u slučaju da samoinicijativno otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovog članka, zakupnik ima pravo na povrat sredstava uloženi u nužne radove ako je preuzeo poslovni prostor koji ne udovoljava uvjetima iz Pavičnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Grada Opatije ili za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba nužnih radova, kroz umanjenje najviše do 50% mjesečne zakupnine, uz uvjet da su vrsta i opseg nužnih radova i vrijeme izvođenja radova prethodno utvrđeni ugovorom, te da je zapisnikom o izvršenim radovima konstatirano da su radovi stvarno i izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

Vrijednost nužnih radova ne smije biti veća od visine 50% -tne zakupnine za razdoblje za koje je zaključen ugovor o zakupu.

U slučaju iz stavka 3. ovog članka, zakupnik će se osloboditi obveze plaćanja zakupnine za vrijeme ugovoreno za izvođenje radova.

Članak 44.

Zakupnik ne može poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslovima fizičkim i pravnim osobama.

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

1. dio prostora u poslovnim prostorima u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti,

2. dio prostora u poslovnom prostoru većem od 100 m² namijenjenom za uredsku djelatnost,

3. pravnoj osobi u kojoj zakupnik - pravna ili fizička osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog uloga u društvu s ograničenom odgovornošću odnosno najmanje 50% uloga u temeljnom kapitalu u dioničkom društvu, ali ne prije isteka roka od 12 mjeseci od dana sklapanja ugovora o zakupu,

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

- preuzme sve zaposlenike zakupnika,

- da podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,

- dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

5. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak pod uvjetom da:

- preuzme sve zaposlenike zakupnika,

- podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka

do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastavi obavljati ugovorenu djelatnost.

6. supružniku, djeci (usvojenicima ili pastorcima zakupnika) te zaposlenicima koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, ako sa zakupnikom obavljaju zajednički obrt.

Članak 45.

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

1. bračnom drugu, izvanbračnom drugu, djeci, unucima, usvojenicima i pastorcima zakupnika - ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost,

2. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz

o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog trgovačkog suda),

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

- preuzme sve zaposlenike zakupnika,

- podmiri Gradu Opatiji sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastavi obavljati ugovorenu djelatnost,

- dostavi dokaz o registraciji trgovačkog društva (rješenje nadležnog trgovačkog suda).

Članak 46.

Uz uvjete utvrđene člancima 44. i 45. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti - uvjete prema zakonskim propisima,

- podmiriti dužnu zakupninu, kamate i ostale troškove za poslovni prostor.

IX. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 47.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom ugovorenog roka, kao i u slučajevima i po postupku propisanim Zakonom i ugovorom o zakupu.

Članak 48.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u slučajevima propisanim Zakonom i ukoliko zakupnik ne poštuje odredbe ove Odluke.

Članak 49.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 45. ove Odluke.

X. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

Zakupci koji na dan 20. studeni tekuće godine podmire zakupninu i komunalnu naknadu (i eventualne kamate po toj osnovi za razdoblje siječanj - studeni tekuće godine), oslobađaju se obveze plaćanja 50% zakupnine za mjesec prosinac tekuće godine.

Članak 51.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o poslovnom prostoru u vlasništvu Grada Opatije (»Službene novine« PGŽ, broj 7/05).

Članak 52.

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

Klasa: 011-01/06-01/11

Ur. broj: 2156/01-01-06-1

Opatija, 28. prosinca 2006.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik

Gradskog vijeća

Adriano Požarić, v.r.

62.

Na temelju članka 15. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 - Uredba i 178/04) i članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 23/01, 8/06 i 18/06 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 28. prosinca 2006. godine, donijelo je

**ODLUKU
o komunalnim djelatnostima koje se obavljaju na
temelju ugovora**

Članak 1.

I. OPĆE ODREDBE

Odlukom o komunalnim djelatnostima koje se mogu obavljati na temelju pisanog ugovora (u daljnjem tekstu: Odluka) utvrđuju se komunalni poslovi koje se mogu obavljati na osnovi Ugovora o povjeravanju komunalnih poslova na području Grada Opatije te način i uvjeti obavljanja istih.

Članak 2

Pravne ili fizičke osobe na temelju pisanog ugovora o povjeravanju komunalnih poslova mogu obavljati na području Grada Opatije sljedeće komunalne poslove:

- održavanje nerazvrstanih cesta - poslovi obnove horizontalne prometne signalizacije
- održavanje čistoće javnih površina - poslovi veterinarsko-higijeničarske službe
- javna rasvjeta - poslovi održavanja javne rasvjete
- poslovi održavanja javne rasvjete obalnog puta
- poslovi dekorativne rasvjete

Članak 3.

Pod obavljanjem komunalne djelatnosti održavanja nerazvrstanih cesta, poslova obnove horizontalne signalizacije podrazumijeva se obnova pješačkih prijelaza na te ostalih oznaka prometne signalizacije.

Pod obavljanjem poslova održavanja javne rasvjete podrazumijeva se zamjena dotrajalih i istrošenih elemenata javne rasvjete, zamjena dotrajalih stupova i ličenje istih.

Pod obavljanjem poslova održavanja rasvjete obalnog puta podrazumijeva se zamjena dotrajalih i istrošenih elemenata javne rasvjete na obalnom putu.

Pod obavljanjem poslova dekorativne rasvjete podrazumijeva se postava dekoracije svjetlećim elementima na stupove javne rasvjete, drveće, fasade i druge javne površine u vrijeme Božićnih i novogodišnjih blagdana kao i drugih blagdana i manifestacija.

Pod obavljanjem poslova veterinarsko-higijeničarske službe podrazumijevaju se poslovi dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije na površinama u vlasništvu Grada Opatije, uklanjanje lešina životinja sa ulica, neškodljivo uklanjanje pasa i mačaka.

Članak 4.

Odluku o objavi prikupljanja ponuda ili javnog natječaja donosi Poglavarstvo Grada Opatije.

Članak 5.

Na postupak prikupljanja ponuda ili javnog natječaja za obavljanje komunalnih djelatnosti iz članka 2. ove Odluke

primjenjuju se odredbe propisa kojima je uređen postupak javne nabave roba i usluga.

Članak 6.

Odluku o izboru osobe s kojom će se sklopiti ugovor donosi Gradsko vijeće na prijedlog poglavarstva.

Vijeće donosi Odluku u roku od 30 dana od isteka roka za podnošenje ponuda, a u daljnjem roku od 8 dana o izboru će se obavijestiti ponuditelji.

Gradsko vijeće može donijeti Odluku da se ne prihvati niti jedna ponuda.

Protiv Odluke Gradskog vijeća nije dopuštena žalba, već se može pokrenuti upravni spor.

Članak 7.

Na temelju odluke iz članka 6., Gradsko poglavarstvo sklapa ugovor o povjeravanju komunalnih poslova koji obvezatno sadrži:

- djelatnost za koju se sklapa ugovor,
- vrijeme na koje se sklapa ugovor,
- vrstu i opseg poslova,
- način određivanja cijene za obavljanje poslova, te način i rok plaćanja,
- jamstvo izvršitelja o ispunjenju ugovora.

Članak 8.

Ugovor o povjeravanju komunalnih poslova (u daljnjem tekstu: ugovor) iz članka 7. stavka 1. ove Odluke može se zaključiti najdulje na vrijeme od 4 godine.

Opseg i cijena komunalnih poslova odredit će se na osnovi Programa održavanja komunalne infrastrukture iz članka 28. stavka 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu i troškovnika sačinjenog na temelju Programa održavanja komunalne infrastrukture za godinu u kojoj se zaključuje ugovor, a do isteka roka na koji se zaključuje ugovor bit će utvrđeni naprijed navedenim godišnjim Programima i troškovnicima za predmetne poslove, koje utvrđuje Gradsko poglavarstvo.

U slučaju povećanja ili smanjenja opsega komunalnih poslova ili cijene, u tijeku roka na koji je zaključen ugovor, sporazumno će se sačiniti aneks ugovora kojeg odobrava Gradsko poglavarstvo.

Cijena usluge isplaćuje se izvršitelju usluge prema dostavljenim računima o izvršenim poslovima, koje ovjerava osoba naručitelja koja vrši nadzor nad obavljanjem poslova.

II. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 9.

Ugovori o povjeravanju poslova zaključeni do donošenja ove Odluke, prestaju vrijediti istekom ugovorenog roka.

Članak 10.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama« PGŽ.

Klasa: 011-01/06-01/13

Ur. broj: 2156/01-01-06-3

Opatija, 28. prosinca 2006.

GRADSKO VIJEĆE GRADA OPATIJE

Predsjednik
Adriano Požarić, v.r.

63.

Na temelju članka 12. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 110/04 i 178/04), članka 8. Odluke o dimnjačarskoj službi (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 21/95) i članka 36. Statuta Grada Opatije (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 23/01, 8/06 i 18/06 - pročišćeni tekst), Gradsko vijeće Grada Opatije, na sjednici održanoj dana 28. prosinca 2006. godine, donosi

ODLUKU

1. Sollers d.o.o. Rijeka, Markovića 5, daje se koncesija za obavljanje dimnjačarskih poslova u II. dimnjačarskom području koji obuhvaća dio naselja Opatija, od granice I. područja do naselja Ičići, Poljane, Ika, Dobreć, Oprič, Veprić, Vela Učka i Mala Učka.

2. Ugovor o koncesiji s odabranim podnositeljem ponude iz točke 1. ove Odluke Gradsko poglavarstvo Grada Opatije zaključiti će u roku od 15 dana od dana donošenja ove Odluke.

3. Koncesija se daje na vrijeme od 5 godina, računajući od dana sklapanja ugovora o koncesiji.

4. Za obavljanje djelatnosti iz točke 1. ove Odluke koncesionar je dužan plaćati naknadu u visini od 15% pojedinačnih cijena čišćenja i kontrole iskazanih u cjeniku, tromjesečno po prethodno ispostavljenom računu Grada Opatije, s time da minimalna godišnja naknada iznosi 36.000,00 kuna

5. Koncesionar je dužan povjerene poslove obavljati po cijeni čišćenja i kontrole u iznosu od 24,00 kuna odnosno po cjeniku koji će biti sastavni dio ugovora o koncesiji te izdavati račun po obavljenoj usluzi.

6. Koncesionar je dužan dimnjačarske poslove obavljati u rokovima i na način propisan Zakonom, Odlukom o dimnjačarskoj službi i drugim propisima te sukladno ugovoru o koncesiji.

7. Koncesionar nema pravo koncesiju prenijeti na drugu fizičku ili pravnu osobu.

Obrazloženje

Prema odredbi članka 5. Odluke o dimnjačarskoj službi pravo obavljanja dimnjačarskih poslova u dimnjačarskim područjima stječe se koncesijom.

Odluku o koncesiji donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave i uprave na temelju provedenog javnog prikupljanja ponuda ili javnog natječaja (članak 6. stavak 1. Odluke).

Temeljem odredbe članka 6. stavka 2. Odluke Gradsko poglavarstvo Grada Opatije je dana 30. studenoga 2006. godine objavilo u »Novom listu« javni poziv za prikupljanje ponuda radi dodjele koncesija na II. dimnjačarskom području koje obuhvaća:

- dio naselja Opatija, od granice I. područja do naselja Ičići, Poljane, Ika, Dobreć, Oprič, Veprić, Vela Učka i Mala Učka.

Prema odredbi članka 12. Zakona o komunalnom gospodarstvu, odluku o davanju koncesije donosi predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave, naročito na temelju sljedećih elemenata:

- poslovnog ugleda podnositelja ponude,
- sposobnosti za ostvarivanje koncesije,
- povoljnosti ponude (tehnička i financijska),
- povoljnosti ponude za provedbu mjera očuvanja i zaštite okoliša.

U provedenom postupku ustanovljeno je da je najpovoljnija ponuda za II. dimnjačarsko područje ponuda Sollers d.o.o. Rijeka, B. Markovića 5.

Na temelju odredbe članka 11. Odluke o dimnjačarskoj službi ugovor o koncesiji s odabranim podnositeljem ponude sklapa Gradsko poglavarstvo Grada Opatije.

Stoga je riješeno kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove Odluke ne može se izjaviti žalba, ali se može pokrenuti upravni spor tužbom Upravnom sudu Republike Hrvatske u roku 30 dana od dana dostave Odluke.

Klasa: 011-01/06-01/12

Ur. broj: 2156/01-01-06-1

Opatija, 28. prosinca 2006.

Predsjednik
Gradskog vijeća
Adriano Požarić v.r.

64.

Provjerom izvornika i objavljenog teksta Programa gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture za 2007. godinu objavljenog u »Službenim novinama« broj 46/06 od 4. prosinca 2006. godine uočena je greška te se objavljuje

ISPRAVAK
Programa gradnje objekata i uređaja komunalne
infrastrukture za 2007. godinu

U Tabeli 1., b) Namjena sredstava, pod brojem IV. 6. Ostali radovi na nerazvrstanim cestama, stupcu 3., umjesto iznosa 455.000,00 treba stajati iznos 525.000,00.

Klasa: 363-01/06-01/114

Ur. broj: 2156/01-01-06-3

Opatija, 28. prosinca 2006.

Predstojnik Ureda
Helena Masarić, v.r.