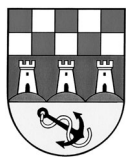


GRADOVI



Grad Bakar

47.

Na temelju članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (»Narodne novine« broj 125/11), članka 35. stavka 2. i članka 391. 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, 90/10) te članka 30. Statuta Grada Bakra (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 25/09, 37/09) Gradsko vijeće Grada Bakra na 27. sjednici održanoj 22. prosinca 2011. godine donijelo je

ODLUKU

o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Bakra, poslovnoga prostora na kojem Grad Bakar ima pravo raspolaganja i korištenja te poslovnih prostora koji su bili u društvenom vlasništvu s pravom korištenja Grada Bakra za koje se vode postupci na temelju Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tih postupaka.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, način i tijelo ovlašteno za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora iz stavka 1. ovog članka.

Poslovnim prostorom iz stavka 1. ovog članka neposredno gospodari i upravlja gradonačelnik Grada Bakra.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora 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.

Poslovnim prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti koja u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zasebni glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom gradonačelnik:

- donosi plan održavanja, kupnje, gradnje, adaptacije i rekonstrukcije poslovnih prostora;
- donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu;
- utvrđuje veličinu parametra »a« za određivanje visine zakupnine za svaku godinu;
- odlučuje o davanju poslovnoga prostora u zakup;

- odlučuje o namjeni poslovnoga prostora;
- donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- donosi Odluku o najpovoljnijoj ponudi;
- donosi Odluku o poništenju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- donosi Odluku o odustajanju od sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora;
- daje suglasnost za davanje poslovnoga prostora u podzakup;
- odobrava adaptaciju poslovnoga prostora;
- odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupodavca i zakupnika u poslovni prostor;
- odlučuje o prestanku zakupa poslovnoga prostora;
- odobrava sklapanje novog ugovora o zakupu sa sadašnjim zakupnikom poslovnoga prostora nakon isteka ugovora o zakupu, sukladno odredbama Zakona i ove Odluke;
- imenuje Komisiju za utvrđivanje stanja poslovnoga prostora i neophodnosti izvođenja radova;
- imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora;
- obavlja i druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove za gradonačelnika, kao i ostale poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorima obavljaju Upravni odjel za gospodarstvo, razvoj i financije i Upravni odjel za komunalni sustav, urbanizam i ekologiju.

II. DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 5.

Namjenu poslovnoga prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje gradonačelnik prije donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 6.

U naselju Bakar, u ulici Primorje poslovni prostori mogu se davati u zakup za obavljanje: ugostiteljske, trgovačke, turističke, bankarske, servisne i galerijske djelatnosti, djelatnosti obrta koji su neposredno vezani za prodaju svojih usluga kupcima, te za uredske prostore.

Poslovni prostori u naselju i ulici iz stavka 1. ovog članka ne mogu se davati u zakup za skladišta i radionice proizvodnog značaja.

Članak 7.

U Domovima kulture u svim naseljima na području Grada Bakra, prostori se mogu davati u zakup za obavljanje ugostiteljske i trgovačke, sportske i rekreacijske djelatnosti te za uredske prostore.

Članak 8.

Odluku o promjeni vrste djelatnosti i proširenju djelatnosti u poslovnom prostoru, kao i Odluku o dopuni asortimana u poslovnom prostoru namijenjenom za obavljanje djelatnosti trgovine donosi gradonačelnik.

Odobrenje iz stavka 1. ovog članka može se dati samo pod uvjetom da je zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavljao najmanje 6 (šest) mjeseci prije podnošenja zahtjeva za promjenu ili proširenje djelatnosti, odnosno dopunu asortimana i da uredno ispunjava sve ugovorne obveze u pogledu plaćanja zakupnine i ostalih troškova, u kojem slučaju će se sačiniti dodatak ugovora o zakupu i promijeniti visina zakupnine na način da će se za cijeli prostor utvrditi zakupnina prema djelatnosti koja ima veću osnovnu zakupninu.

III. RADNJE KOJE PRETHODE ZASNIVANJU ZAKUPA

Članak 9.

Prije donošenja Odluke o raspisivanju javnog natječaja Komisija za utvrđivanje stanja poslovnoga prostora i neophodnosti izvođenja radova utvrđuje stanje i opremljenost poslovnoga prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Zapisnikom iz stavka 1. ovog članka utvrđuje se: površina prostora, opća opremljenost prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodne i elektro instalacije), primjerenost postojećeg stanja uređenja prostora planiranim namjenama, kao i potreba ulaganja u preuređenje istog radi ispunjavanja minimalnih tehničkih uvjeta radi njegovog osposobljavanja za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Članak 10.

Pod ispunjavanjem minimalnih tehničkih uvjeta uređenja prostora u smislu članka 9. stavka 2. ove Odluke podrazumijeva se izvođenje sljedećih radova:

1. Vodoinstalaterski radovi, i to:
 - izrada vodovodnog priključka sa odgovarajućim ventilom uz razvod instalacije do sanitarnog čvora;
 - zamjena dotrajalih instalacija vodovoda i kanalizacije.
2. Elektroinstalaterski radovi, i to:
 - izrada glavnog voda sa razvodnom pločom primara i sekundara;
 - uređenje instalacija u sanitarnom čvoru;
 - ugradnja ormara glavnog voda po elektroenergetskoj suglasnosti HEP-a;
 - izrada instalacija za IPR tipkalo;
 - zamjena dotrajalih rasvjetnih tijela, prekidača i utičnica;
 - zamjena razvoda elektroinstalacija po nalogu HEP-a.
3. Zidarski radovi, i to:
 - sanacija vlage te otklanjanje uzroka vlage;
 - grubo i fino žbukanje zidova;
 - radovi hidroizolacije i betonske podloge podova;
 - ugradnja gips kartonskih ploča kod pregradnje ili sanacije zidova i stropova.
4. Izgradnja novog ili rekonstrukcija postojećeg sanitarnog čvora, i to:
 - ugradnja ili zamjena sanitarnih uređaja, instalacija, podne i zidne keramike.
5. Stolarski radovi, i to:
 - zamjena vanjske i unutarnje dotrajale stolarije ili bravarije.
6. Staklarski radovi, i to:

- zamjena razbijenih stakala u prostoru.
7. Parketarski radovi, i to:
 - popravak ili zamjena dotrajalog parketa, laminata i slično.
 8. Krovopokrivački i limarski radovi na samostojećim prostorima, i to:
 - popravak ili zamjena krova i ravnog krova;
 - zamjena ili popravak limarije i oluka.
 9. Strojarski radovi, i to:
 - sanacija i rekonstrukcija postojeće instalacije centralnog grijanja, ventilacije i klimatizacije.
 10. Zemljani radovi, i to:
 - ukopavanje podova radi dobivanja potrebne visine prostora;
 11. Soboslikarsko-ličilački radovi:
 - ličenje postojeće vanjske i unutarnje stolarije i bravarije, ličenje unutarnjih zidova i stropova u poslovnim prostorima namijenjem za obavljanje uredske djelatnosti te ličenje prostora sanitarnog čvora.

Članak 11.

Ako bi radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti bilo potrebno zadrijeti u zajedničke dijelove nekretnine, dozvoljava se, sukladno propisu kojim se uređuju međuvlasnički odnosi, izvršiti popravke i zamjenu elemenata u zajedničkim dijelovima i uređajima u zgradi ako se isti odnose na postavljanje vodova za svjetlo, plin, energiju, vodu, telefon i slične uređaje, pod uvjetom da su dotrajali odnosno nisu prikladni za uporabu.

Članak 12.

Radi utvrđivanja stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova iz članka 10. i članka 11. ove Odluke, gradonačelnik imenuje Komisiju.

Komisija iz stavka 1. ovog članka sastoji se od predsjednika i dva člana koji se biraju iz reda djelatnika u Upravnom odjelu za komunalni sustav, urbanizam i ekologiju, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Članak 13.

Izuzetno od odredbe članka 10. i članka 11. ove Odluke, gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnim Zaključkom utvrditi potrebu izvođenja i drugih radova radi osposobljavanja prostora za obavljanje utvrđene djelatnosti.

Također, ukoliko se radi o posebnom interesu Grada Bakra, gradonačelnik može donijeti Odluku o davanju u zakup poslovnoga prostora koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, s time da je potrebne radove za stavljanje u funkciju poslovnoga prostora za utvrđenu namjenu dužan izvesti zakupnik o svom trošku, a vrijednost izvršenih radova, temeljem procjene ovlaštenog sudskog vještaka, umanjena za 20% na ime otpisa vrijednosti imovine uračunati će se u cijenu zakupnine tijekom trajanja Ugovora o zakupu.

U slučaju iz prethodnog stavka, trošak procjene sudskog vještaka snosi zakupnik.

Članak 14.

Radovi utvrđeni člankom 10., člankom 11. i člankom 13. stavkom 1. ove Odluke izvode se na teret proračunskih sredstava Grada Bakra ako nisu obuhvaćeni rizicima utvrđenim ugovorom o osiguranju (npr. požar, lom i puknuće cijevi i sl.) kojeg s osiguravateljem sklapa upravitelj zgrade u kojoj se prostor nalazi.

U slučaju iz članka 13. stavka 2. ove Odluke radove izvodi zakupnik o svom trošku, a isti se uračunavaju u cijenu zakupninu tijekom trajanja Ugovora o zakupu.

IV. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 15.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada Bakra te pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bakra daje se u zakup putem javnog natječaja.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Republika Hrvatska i Grad Bakar, Grad Bakar i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske te Grad Bakar i pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Bakra, ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Bez provođenja javnog natječaja poslovni prostor može se dati u zakup i ustanovama čije osnivač Grad Bakar, ukoliko je posebnim propisima utvrđeno da je za obavljanje određene djelatnosti ili za osnivanje određene ustanove jedinica lokalne samouprave dužna osigurati uvjete za obavljanje te djelatnosti odnosno za osnivanje te ustanove.

Iznimno od odredbe iz stavka 1. ovog članka, sadašnjem zakupniku poslovnoga 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 na određeno vrijeme od najduže 5 (pet) godina.

Ponuda iz stavka 4. ovog članka zakupniku će se dostaviti pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 5. ovog članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac 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 iz stavka 4. ovog članka ako će se u prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

IV. a) javni natječaj

Članak 16.

Javni natječaj iz članka 15. stavka 1. ove Odluke provodi Komisija koju imenuje gradonačelnik na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Komisija se sastoji od tri člana i istog broja zamjenika.

Komisiju iz stavka 2. ovog članka čine dva člana iz Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i financije i jedan član iz Upravnog odjela za opće, pravne poslove i lokalnu samoupravu.

Predsjednik Komisije iz stavka 3. ovog članka je pročelnik Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i financije.

Članak 17.

Obavijest o javnom natječaju iz članka 15. stavka 1. ove Odluke objavljuje se u dnevnom tisku, a cjelokupni tekst javnog natječaja objavljuje se na web stranici Grada Bakra, najmanje 15 (petnaest) dana prije održavanja javnog natječaja.

Javni natječaj obvezno sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnoga prostora;
2. početni iznos mjesečne zakupnine u kunama po m²;
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup;
4. rok za podnošenje pisanih prijava za sudjelovanje u javnom natječaju;

5. odredbu o obvezi uplate garantnog pologa, kojeg mora položiti svaki sudionik u javnom natječaju, u visini tromjesečnog iznosa početne zakupnine, s naznakom da izabrani ponuditelj gubi pravo na povrat pologa u slučaju da ne sklopi ugovor o zakupu ili prilikom zaključenja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane natječajem. Po zaključenju ugovora o zakupu, garantni polog izabranog ponuditelja se zadržava i uračunava u zakupninu, dok se ostalim sudionicima natječaja garantni polog vraća;

6. datum, mjesto i vrijeme javnog otvaranja ponuda;

7. vrijeme u kojem se može pogledati poslovni prostor i izvršiti uvid u Zapisnik sa utvrđenim elementima kvalitete i opremljenosti poslovnoga prostora;

8. datum početka obavljanja djelatnosti u prostoru;

9. odredbu da ponuditelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja Ugovora o zakupu, dostaviti ovjerenu bianco zadužnicu kao instrument osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine i drugih potraživanja Grada Bakra koja proizlaze iz Ugovora o zakupu, a koji će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku trajanja ugovornog odnosa ili po isteku ugovora o zakupu ne podmiri dospelu zakupninu i ostale troškove;

10. odredbu o obvezi dostave osnovnih podataka o ponuditelju (prebivalište, državljanstvo za fizičke osobe i podatke o upisu u upisnik nadležnog registra za pravne osobe), te dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnoga prostora, a osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji moraju dostaviti dokaze kojima dokazuju to pravo;

11. odredbu da je punomoćnik ponuditelja dužan najkasnije do održavanja javnog natječaja (otvaranja ponuda) dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe ovjerenu kod javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisano od zakonskog zastupnika i pečaćenu pečatom pravne osobe), ako ponuditelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati javnom natječaju;

12. odredbu o obvezi ponuditelja da da pisanu izjavu kojom prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

13. odredbu o obvezi ponuditelja da da pisanu izjavu kojom, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti (što se utvrđuje Zapisnikom o stanju i opremljenosti poslovnog prostora iz članka 9. stavka 1. ove Odluke ili nalazom sudskog vještaka) prihvaća prostor urediti o svom trošku i pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost izvršenih radova za stavljanje prostora u funkciju prema utvrđenoj namjeni, a vrijednost kojih će se uračunati u zakupninu najduže tijekom trajanja ugovora o zakupu;

14. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 (petnaest) dana od primitka Odluke o davanju u zakup poslovnoga prostora ili do roka određene u Odluci gradonačelnika sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se Odluka o dodjeli poslovnoga prostora staviti van snage, a natječaj za predmetni prostor ponoviti;

15. odredbu da na javnom natječaju ne može sudjelovati pravna ili fizička osoba koja je već stekla pravo zakupa za poslovni prostor koji je predmet natječaja, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila pa otkazala, ili joj je ugovor o zakupu otkazan zbog nepoštivanja ugovornih odredbi;

16. odredbu da se uvjeti natječaja za obavljanje obrtničke ili samostalne profesionalne djelatnosti odnose i na osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domo-

vinskog rata i članova njihovih obitelji koji ukoliko ispune uvjete iz natječaja te uvjete iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Odluke o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra i prihvate najviši iznos ponuđene zakupnine imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora;

17. odredbu da kod provođenja javnog natječaja za garažu, na javnom natječaju prednost imaju osobe s invaliditetom, a potom pravna ili fizička osoba koja u zgradi ili neposredno u blizini zgrade u kojoj se garaža nalazi, koristi stan ili poslovni prostor;

18. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, te potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku sukladno odredbi članka 4. stavka 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, a na trošak zakupnika;

19. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj - fizička ili pravna osoba koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja ima dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i proračunu Grada Bakra, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja;

20. odredbu da u javnom natječaju ne može sudjelovati zakupnik poslovnoga prostora koji ne ispunjava obveze iz ugovora o zakupu ili ih neuredno ispunjava;

21. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju koje utvrđuje gradonačelnik.

Članak 18.

Natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora provodi se na temelju pisanih ponuda predanih putem pošte ili osobno u pisarnicu Grada Bakra.

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

Članak 19.

Pisana prijava za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno ime i prezime ponuditelja i njegovo prebivalište (za fizičku osobu), odnosno tvrtka s adresom sjedišta (za pravnu osobu), te naziv banke i broj računa radi povrata garantnog pologa;

- visinu ponuđene zakupnine;
- dokaz da je ponuditelj uplatio garantni polog;
- presliku osobne iskaznice ukoliko je ponuditelj fizička osoba;

- izvornik ili ovjerenu presliku Izvatka iz obrtnog registra ne starijeg od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi;

- izvornik ili ovjereni preslik rješenja o upisu u sudski registar ili Izvatke iz sudskog registra ne starije od 15 (petnaest) dana iz kojih mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost za koju se javni natječaj provodi, te ime i prezime osobe ovlaštene za zastupanje;

- izvornik ili ovjeren preslik rješenja o registraciji udruge ili političke stranke izdanog od nadležnog tijela, ako je ponuditelj udruga ili politička stranka;

- izvornik ili ovjereni preslik potvrde porezne uprave o podmirenim obvezama prema državnom proračunu ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave natječaja iz koje je razvidno da nema dospjelog duga s osnova javnih davanja;
- izvornik ili ovjereni preslik Uvjerenja o nekažnjavanju izdanog od nadležnog suda ne stariji od 15 (petnaest) dana od dana objave javnog natječaja;

- izvornik ili ovjereni preslik dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 17. točke 16. ove Odluke;

- pisanu izjavu ponuditelja o prihvatanju općih uvjeta zakupa propisanih Odlukom o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra,

- pisanu izjavu ponuditelja da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup;

- pisanu izjavu ponuditelja da prihvaća, ukoliko prostor nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti, prostor urediti o vlastitom trošku te da pristaje da sudski vještak utvrdi vrijednost ulaganja u prostor koja će se uračunati u cijenu zakupnine najduže tijekom trajanja zakupa.

Prijava iz stavka 1. ovog članka podnosi se do određenog roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu Grad Bakar, Primorje 39, s naznakom »NE OTVARATI - PRIJAVA NA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA« i naznakom poslovnoga prostora za koji se prijava podnosi.

Dokaze i isprave iz stavka 1. ovog članka Komisija zadržava do okončanja postupka, a potom izvornike istih vraća ponuditeljima a preslike zadržava, dok se izvornici dokaza i isprava najpovoljnijeg ponuditelja trajno zadržavaju.

Članak 20.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija i to najkasnije 8 (osam) dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda Komisija utvrđuje da li je akt o raspisivanju javnog natječaja propisno objavljen, te upoznaje ponuditelje o eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnom prostoru, te s uvjetima i načinom provođenja javnog natječaja.

Prije otvaranja ponuda predsjedavajući Komisije zapišnički uzima podatke svih ponuditelja i utvrđuje njihov identitet. Ako Komisija utvrdi da netko od prisutnih ponuditelja ili punomoćnika nije dokazao svoj identitet, isključit će ga s javnog otvaranja ponuda. Komisija utvrđuje da li ponuditelji ispunjavaju uvjete iz akta o raspisivanju javnog natječaja za pristup javnom natječaju, te nakon što se zapišnički utvrdi koji ponuditelji ispunjavaju uvjete, predsjedavajući Komisije započinje s provođenjem javnog natječaja. Nakon unošenja podataka o ponuditeljima u zapisnik otvaranje ponuda započinje, i više niti jedna osoba ne može sudjelovati u javnom natječaju.

Članak 21.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavaju uvjete iz natječaja, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, Odluke o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ukoliko na natječaju sudjeluje i udovolji uvjetima natječaja više osoba, koji temeljem članka 17. točke 16. ove Odluke ostvaruju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način da se pravo zakupa ostvaruje slijedećim redom:

- članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- članovi obitelji zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,

- HRVI iz Domovinskog rata,

- dragovoljci iz Domovinskog rata,

- ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata koji su proveli u obrani suvereniteta Republike Hrvatske najmanje 12 mjeseci.

Ako se ni prema odredbi iz stavka 2. ovog članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti iznositi ponude.

Ugovor o zakupu sklopljen protivno stavku 1. ovog članka ništetan je.

Članak 22.

Komisija konstatira ukupan broj primljenih ponuda, te pristupa otvaranju istih i to redosljedom prema danu i satu primitka.

Članak 23.

O provođenju postupka javnog natječaja vodi se Zapisnik koji sadrži:

- datum i vrijeme provođenja javnog natječaja;
- imena članova Komisije;
- podatke o poslovnom prostoru;
- podatke o ponuditeljima prisutnima na otvaranju ponuda;
- osnovne podatke o svakom ponuditelju;
- namjenu prostora;
- popis priloga ponudi;
- visinu ponuđene mjesečne zakupnine.

Zakašnjele ili nepotpune ponude se ne razmatraju.

U znak prihvatanja Zapisnika iz stavka 1. ovog članka, svi prisutni ponuditelji i članovi Komisije ga potpisuju.

Nakon završetka javnog otvaranja ponuda zainteresiranim se ponuditeljima, na njihov zahtjev uručuje preslika Zapisnika iz stavka 1. ovog članka.

Komisija potom utvrđuje listu ponuditelja koji ispunjavaju uvjete natječaja te cjelokupnu dokumentaciju prosljeđuje na razmatranje gradonačelniku.

IV.b) odabir najpovoljnije ponude

Članak 24.

Odluku o odabiru najpovoljnije ponude, temeljem Zapisnika Komisije sa otvaranja ponuda, donosi gradonačelnik.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

U slučaju da su dva ili više ponuditelja ponudili jednak iznos mjesečne zakupnine, a ispunjavaju uvjete iz natječaja, kao najpovoljnija ponuda izabrat će se ona koja je ranije zaprimljena.

U slučaju da nije pristigla niti jedna prijava na javni natječaj ili niti jedan ponuditelj nije ispunio uvjete javnog natječaja, gradonačelnik donosi Odluku o poništenju javnog natječaja.

Gradonačelnik može donijeti odluku o poništenju postupka javnog natječaja, odnosno odluku o odustajanju od sklapanja ugovora o zakupu u svakom trenutku do sklapanja ugovora ne navodeći razlog takve odluke.

Članak 25.

Odluka gradonačelnika o odabiru najpovoljnije ponude dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.

U Odluci o odabiru najpovoljnije ponude mora se navesti i iznos zakupnine kojeg je najpovoljniji ponuditelj ponudio.

Ukoliko ponuditelj koji je sudjelovao u javnom natječaju, a čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete ili ako smatra da postupak javnog natječaja nije pravilno proveden, ima pravo u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Odluke iz stavka 1. ovog članka uložiti prigovor gradonačelniku koji je dužan po istom postupiti i donijeti Odluku u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka prigovora.

Odluka po prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

Članak 26.

Osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji koje su sudjelovale u javnom natječaju i udovoljile uvjetima natječaja dužne su se u roku od 8 (osam) dana od dana primitka Odluke o odabiru najpovoljnije ponude izjasniti žele li koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima najviše ponuđenog iznosa zakupnine.

Smatra se da je izjašnjenje dano u roku ako je stiglo prije isteka roka na adresu Grada Bakra. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno, dan predaje pošti smatra se danom predaje Gradu Bakru.

Ukoliko se ponuditelji ne izjasne u roku iz stavka 1. ovog članka smatrat će se da ne žele koristiti prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu odnosno da ne prihvaćaju najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Članak 27.

Na osnovi Odluke o odabiru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 26. ove Odluke, gradonačelnik donosi Odluku o tome sa kojim ponuditeljem će se sklopiti Ugovor o zakupu poslovnoga prostora.

Odluka iz stavka 1. ovog članka mora obvezno sadržavati:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora;
- ime i adresu prebivališta najpovoljnijeg ponuditelja (za fizičku osobu) te tvrtku i sjedište ponuditelja (za pravnu osobu);
- ugovorenu mjesečnu zakupninu izraženu u kunama po m²;
- iznos uplaćenog garantnog pologa;
- rok početka plaćanja zakupnine;
- rok početka obavljanja djelatnosti;
- datum i sat primopredaje poslovnoga prostora;
- druge posebne odredbe koje utvrđuje gradonačelnik.

Članak 28.

Garantni polog koji je uplatio ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu, po proteku 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora, uračunava se u zakupninu, a ostalim ponuditeljima se garantni polog vraća najkasnije 8 (osam) dana nakon donošenja Odluke o odabiru ponuditelja s kojim će se sklopiti ugovor o zakupu.

Iznimno od prethodnog stavka, ukoliko ponuditelj izabran za sklapanje ugovora o zakupu na samom natječaju ili u kasnijem periodu odustane od sklapanja ugovora o zakupu ili u razdoblju od 3 (tri) mjeseca od sklapanja ugovora raskine ugovor, odnosno ako prilikom sklapanja ugovora ne pruži instrumente osiguranja propisane javnim natječajem, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 29.

Natječaj za dodjelu poslovnoga prostora u zakup ponovit će se u slučaju ako se ne izvrši izbor te u slučaju iz članka 28. stavka 2. ove Odluke.

IV. c) davanje poslovnoga prostora u podzakup

Članak 30.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako nije drukčije ugovoreno.

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

1. supružniku (bračnom ili izvanbračnom drugu) ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da nastave obrt za ugovorenu djelatnost;

2. supružniku ili djeci (usvojenicima i pastorcima) zakupnika, ako zakupnik umre, pod uvjetom da poslovni prostor - garažu - nastavi koristiti za ugovorenu djelatnost i da ima trajno boravište na adresi dosadašnjeg zakupnika;

3. pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda).

Članak 31.

Gradonačelnik može odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnoga prostora u podzakup, i to u pisanom obliku, u slijedećim slučajevima odnosno osobama:

- dio prostora u poslovnim prostorima u kojima se obavlja zdravstvena ili obrazovna djelatnost;

- dio prostora u poslovnim prostorima većim od 50 m² namijenjenim za uredsku djelatnost;

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

- bankama za postavu bankomata, uz obvezu zakupnika da za površinu poslovnoga prostora koji se daje u podzakup prihvati povećanje ugovorene zakupnine za 3 (tri) puta;

- u drugim slučajevima kada je to u interesu Grada Bakra.

Zakupniku koji je zasnavao zakup na temelju članka 21. stavka 1. ove Odluke nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 32.

Uz uvjete iz članka 31. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima;

- podmirenje dužne zakupnine, kamata i ostalih troškova za poslovni prostor.

V. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 33.

Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Bakra, osim ako je posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđuje se (solemnizira) po javnom bilježniku, (o trošku zakupnika).

Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbi iz stavka 2. i stavka 3. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu potpisuje gradonačelnik ili osoba koju gradonačelnik pismeno ovlasti.

Primjerak ugovora o zakupu zakupodavac obvezno dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 2 (dvije) do najduže 10 godina.

Gradonačelnik određuje trajanje zakupa u Odluci o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Iznimno, Ugovor o zakupu može se zaključiti na određeno vrijeme, kraće ili duže od vremena propisanog u stavku 1. ovog članka, ako je poslovni prostor predmet naknade prema posebnom zakonu.

Članak 35.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana;

2. podatke o poslovnom prostoru (površinu, detaljan opis poslovnoga prostora sa elementima kvalitete i opremljenosti utvrđenih zapisnikom prilikom objavljivanja natječaja);

3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru;

4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja;

5. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku;

6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen;

7. rok do kojeg je zakupnik dužan početi obavljati djelatnost, naročito u slučaju kada se u zakup daje prostor koji nije uređen za obavljanje utvrđene djelatnosti;

8. iznos zakupnine, način i rok plaćanja te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihova korištenja;

9. odredbu o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge troškove vezane za redovito korištenje poslovnoga prostora,

10. odredbu o obvezi zakupnika da u ugovorenom roku uredi poslovni prostor prema uvjetima iz natječaja;

11. odredbu da zakupnik u zakup uzima prostor u vide-nom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti utvrđenoj namjeni o vlastitom trošku, i da pristaje da sudski vještak izračuna vrijednost potrebnih radova za stavljanje prostora u funkciju a prema utvrđenoj namjeni;

12. odredbu da zabrani davanje poslovnoga prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim osobama, osim u slučajevima predviđenim ovom Odlukom;

13. odredbu kojom zakupnik izričito pristaje na povećanje zakupnine koje će uslijediti tijekom trajanja zakupa prema Odluci gradonačelnika, kao i da je zakupnik suglasan da se za povećanje zakupnine neće sačinjavati dodatak ugovora o zakupu;

14. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake poslovnoga prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca;

15. odredbe o prestanku Ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima;

16. odredbu da se Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu;

17. odredbu da se ugovor potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku (o trošku zakupnika);

18. odredbu da se po sklapanju Ugovora o zakupu, sastavlja Zapisnik o primopredaji poslovnoga prostora s potpisom ugovornih strana;

19. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora, te potpis ovlaštenih osoba ugovornih strana.

Članak 36.

Zakupnik je dužan Ugovor o zakupu poslovnoga prostora potpisati u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je pisanim putem pozvan na sklapanje ugovora o zakupu.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

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

Zakupnik snosi troškove ovjere ugovora, ishođenja i ovjere instrumenata osiguranja.

Članak 37.

Prilikom primopredaje poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju Zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o stanju poslovnoga prostora (lokacija, površina, namjena, stanje prostora iz Zapisnika o utvrđivanju stanja prostora i neophodnosti izvođenja radova ili iz nalaza sudskog vještaka, broj i stanje brojila vode i brojila električne energije, broj ključeva poslovnoga prostora i ostalo).

Članak 38.

U slučaju otkaza ugovora o zakupu od strane zakupodavca, gradonačelnik može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik prije pokretanja ili u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuní sljedeće uvjete:

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

Osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 20% u odnosu na ugovorenu zakupninu.

VI. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 39.

Visina zakupnine poslovnoga prostora utvrđuje se u postupku provođenja natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene stavkom 2. ovog članka.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine poslovnoga prostora, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.

Iznimno od odredbi iz stavka 1. i 2. ovog članka, u slučaju kada se prostor daje ustanovama čiji je osnivač Grad Bakar bez javnog natječaja, a temeljem posebnih propisa na osnovu kojih je jedinica lokalne samouprave dužna osigurati uvjete za osnivanje ustanove, zakupnina za poslovni prostor se ne naplaćuje.

Ukoliko se poslovni prostor daje u zakup bez javnog natječaja fizičkim i pravnim osobama kada je posebnim propisima utvrđeno da je za obavljanje te djelatnosti jedinica lokalne samouprave dužna osigurati uvjete, zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se prema Tabeli za utvrđivanje zakupnine koja je sastavni dio ove Odluke.

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje po korisnoj površini za svaku djelatnost posebno.

Članak 40.

Korisna površina je površina poslovnoga prostora koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnoga prostora uključujući ulazno-izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

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 poslovnoga prostora po m², osim za terase restorana kod kojih se

visina zakupnine obračunava u visini od 25% od cijene zatvorenog poslovnoga prostora.

Članak 41.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnoga prostora i jednične zakupnine utvrđene Odlukom gradonačelnika.

Vrijednost veličine »a« za poslovni prostor utvrđuje gradonačelnik za svaku kalendarsku godinu i to krajem kalendarske godine za iduću godinu.

Odluka o veličini parametra »a« objavljuje se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Članak 42.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do 5-tog u mjesecu za mjesec za koji se plaća.

Članak 43.

Za određivanje zakupnine za poslovni prostor utvrđuje se 5 (pet) zona kako slijedi:

1. ZONA I. - naselje Bakar s obalnim pojasom do granice s Općinom Kostrena i Gradom Kraljevica te područjem »industrijske zone«;
2. ZONA II. - naselje Hreljin, Praputnjak, Krasica, Škrljevo, Kukuljanovo;
3. ZONA III. - naselje Plase (Ružić selo);
4. ZONA IV. - naselja Plosna i Ponikve, te Zlobin (osim predjela Zlobinsko brdo do izgradnje vodovoda).
5. ZONA V. - predio naselja Zlobin - Zlobinsko brdo.

VII. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 44.

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

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

U slučaju iz stavka 2. ovog članka obveza plaćanja zakupnine i ostalih troškova ne prestaje.

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

Članak 45.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupodavac je dužan zakupniku predati poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom.

Ako ugovorom o zakupu nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom odnosno Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu, tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu primjeren rok.

Primjerenim rokom iz prethodnog stavka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u

obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

U slučaju iz stavka 2. i stavka 5. ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Članak 46.

Zakupnik ne smije započeti koristiti poslovni prostor prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora i potpisivanja Zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i Zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost utvrđenu ugovorom, te da je suglasan da će prostor urediti u vlastitom trošku sukladno članku 13. stavku 2. i članku 35. stavku 11. ove Odluke.

Članak 47.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora te je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

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

Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja.

Članak 48.

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 gradonačelnik za zgrade koje su u vlasništvu Grada Bakra u cijelosti, po njihovom dospijanju ako nije drukčije ugovoreno.

Ukoliko nije izričito ugovoreno, smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu.

Članak 49.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor te ima pravo na naknadu štete.

Zakupodavac je dužan u roku od 30 (trideset) dana od prijema obavijesti o namjeri izvođenja radova pisanim putem dati suglasnost zakupniku ili istu uskratiti.

Ugovorom iz stavka 1. ovog članka posebno će se regulirati:

- rok amortizacije izvršenih radova koji ne može biti duži od roka na koji je ugovor sklopljen;

- pravo zakupnika na povrat izvršenih, a neamortiziranih ulaganja, ukoliko mu gradonačelnik 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 poslovnoga prostora ili ugovor otkáže zakupodavac zbog neizvršavanja ugovornih obveza od strane zakupnika.

Članak 50.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup bez izričitog pismenog odobrenja zakupodavca.

Podzakup poslovnoga prostora odobrit će se isključivo pod uvjetom da su prethodno podmirene sve obveze iz ugovora o zakupu.

Zakupnik jamči zakupodavcu da će podzakupac poslovni prostor upotrebljavati prema uvjetima iz ugovora o zakupu.

Podzakup prestaje kada prestaje i zakup.

VIII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 51.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način popisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koje je sklopljen.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom s time da ovaj ugovor ne može prestati prije isteka jedne godine do dana sklapanja, osim ako je ugovorom drukčije određeno.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na neodređeno vrijeme na temelju otkaza prestaje danom isteka otkaznog roka, koji ako nije drukčije ugovoreno, iznosi 30 dana računajući od dana primitka otkaza.

Ako ugovorom o zakupu poslovnoga prostora nije drukčije određeno, otkaz se može dati samo prvoga ili petnaestoga dana u mjesecu.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno, a otkazom putem javnog bilježnika kada je ugovor potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom.

Članak 52.

Zakupodavac može otkazati Ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje;

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu i ostale troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine u roku od 15 (petnaest) dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca primitka opomene zakupodavca,

3. zakupodavac zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik;

4. bez odobrenja zakupodavca izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru i ovoj Odluci;

5. tijekom trajanja zakupa zakupodavac odlukom odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup.

Članak 53.

Nakon prestanka ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana od dana prestanka Ugovora o zakupu, u stanju u kojem ga je primio s tim da uređaje koje je ugradio u

poslovni prostor može odnijeti ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

Prilikom predaje ispraznjenog poslovnoga prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

Članak 54.

Zakup poslovnoga prostora ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od zakupodavca poslovnoga prostora.

U slučaju iz prethodnog stavka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

Zakup poslovnoga prostora ne prestaje smrću odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika, ako ugovorom o zakupu nije drukčije određeno.

U slučaju iz prethodnog stavka ovog članka nasljednici koji preuzimaju obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika, s time da će se međusobni odnosi sa zakupodavcem regulirati aneksom ugovora o zakupu poslovnoga prostora.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 55.

Ugovori o zakupu poslovnoga prostora sklopljeni prije stupanja na snagu ove Odluke ostaju na snazi do isteka roka na koji su sklopljeni.

Članak 56.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o zakupu poslovnoga prostora na području Grada Bakra (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 34/09, 13/10, 32/10).

Članak 57.

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

Klasa: 021-05/11-01/09

Ur. broj: 2170-02-01-11-24

Bakar, 22. prosinca 2011.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BAKRA

Predsjednik
Milan Rončević, v.r.

TABELA UTVRĐIVANJA ZAKUPNINE							
Grupa djelatnosti	Djelatnost (područje, odjeljak, skupina)	Vrsta djelatnosti	Z O N A				
			I.	II.	III.	IV.	V.
I.	PODRUČJE K (64.1 - 66.30)	FINANCIJSKE DJELATNOSTI I DJELATNOSTI OSIGURANJA	3,5a	3,2a	2,8a	2,6a	2,0a
	PODRUČJE R (samo 92.00)	DJELATNOSTI KOCKANJA I KLAĐENJA					
II.	PODRUČJE I (55.1. - 56.30)	DJELATNOSTI PRUŽANJA SMJEŠTAJA, TE PRIPREME HRANE I PIĆA	2,5a	1,6a	1,2a	1,0a	0,8a
III.	PODRUČJE G (45.1 - 47.99)	TRGOVINA NA VELIKO I NA MALO, POPRAVAK MOTORNIH VOZILA I MOTOCIKLA	2,3a	1,4a	1,1a	1,0a	0,8a
	PODRUČJE S (95.1 - 95.29)	POPRAVAK RAČUNALA I PREDMETA ZA OSOBNU UPORABU I KUĆANSTVO					
IV.	PODRUČJE H (49.1 - 52.29)	PRIJEVOZ I SKLADIŠTENJE	2,0a	1,3a	1,0a	0,9a	0,8a
	PODRUČJE H (53.1 - 53.20)	POŠTANSKE I KURIRSKJE USLUGE					
	PODRUČJE J (58.1 - 63.99)	INFORMACIJE I KOMUNIKACIJE					
	PODRUČJE L (68.1 - 68.32)	POSLOVANJE NEKRETNINAMA					
	PODRUČJE M (69.1 - 75.00)	STRUČNE, ZNANSTVENE I TEHNIČKE DJELATNOSTI					
	PODRUČJE N (77.1 - 82.99)	ADMINISTRATIVNE I POMOĆNE USLUŽNE DJELATNOSTI					
	PODRUČJE F (41.1 - 43.99)	GRAĐEVINARSTVO					
	PODRUČJE C (10.1 - 33.20)	PRERAĐIVAČKA INDUSTRIJA					
	PODRUČJE B (05.1 - 09.90)	RUDARSTVO I VAĐENJE					

V.	PODRUČJE R (90.01 - 91.04)	KREATIVNE, UMJETNIČKE I ZABAVNE DJELATNOSTI	1,6a	1,1a	1,0a	0,9a	0,8a
	PODRUČJE S (94.1 - 94.99)	DJELATNOSTI ČLANSKIH ORGANIZACIJA					
	PODRUČJE S (96.01 - 96.09)	OSTALE USLUŽNE DJELATNOSTI					
	PODRUČJE U (99.0)	DJELATNOSTI IZVAN TERITORIJALNIH ORGANIZACIJA I TIJELA					
VI.	PODRUČJE O (84.1 - 84.30)	JAVNA UPRAVA I OBRANA, OBVEZNO SOCIJALNO OSIGURANJE	1,4a	1,0a	0,9a	0,8a	0,7a
	PODRUČJE P (85.1 - 85.60)	OBRAZOVANJE					
	PODRUČJE Q (86.1 - 88.99)	DJELATNOSTI ZDRAVSTVENE ZAŠTITE I SOCIJALNE SKRBI					
VII.	PODRUČJE D (35.1 - 35.30)	OPSKRBA ELEKTRIČNOM ENERGIJOM, PLINOM, PAROM I KLIMATIZACIJA	1,0a	0,8a	0,8a	0,7a	0,6a
	PODRUČJE D (36.0 - 39.00)	OPSKRBA VODOM, UKLANJANJE OTPADNIH VODA, GOSPODARENJE OTPADOM, TE DJELATNOSTI SANACIJE OKOLIŠA					
	PODRUČJE A (01.1 - 03.22)	POLJOPRIVREDA, ŠUMARSTVO I RIBARSTVO					
	PODRUČJE T (97.0 - 98.20)	DJELATNOSTI KUĆANSTAVA KAO POSLODAVACA, DJELATNOSTI KUĆANSTAVA KOJA PROIZVODE RAZLIČITU ROBU I OBAVLJAJU RAZLIČITE USLUGE ZA VLASTITE POTREBE					
VIII.	PODRUČJE R (90.0 - 91.04)	KREATIVNE, UMJETNIČKE I ZABAVNE DJELATNOSTI	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a
	PODRUČJE R (93.1 - 93.29)	SPORTSKE DJELATNOSTI, TE ZABAVNE I REKREACIJSKE DJELATNOSTI					
OSTALO		GARAŽE	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a	0,4a

48.

Na temelju članka 26. stavka 3. Zakona o vodama (»Narodne novine«, broj 153/09, 63/11, 130/11) i članka 28. Statuta Grada Bakra (»Službene novine Primorsko-goranske županije«, broj 25/09, 37/09), Gradsko vijeće Grada Bakra na 27. sjednici održanoj 22. prosinca 2011. godine donijelo je

PLAN gradnje komunalnih vodnih građevina u 2012. godini

Članak 1.

Ovim se Planom gradnje komunalnih vodnih građevina u 2012. godini (u daljnjem tekstu: Plan) utvrđuje godišnji

plan gradnje komunalnih vodnih građevina u 2012. godini, procijenjeni iznosi ulaganja za gradnju komunalnih vodnih građevina iz Plana i izvori financiranja.

Članak 2.

U 2012. godini financirat će se gradnja komunalnih vodnih građevina od zajedničkog interesa suvlasnika isporučitelja javne usluge vodoopskrbe i odvodnje, Komunalnog društva Vodovod i kanalizacija d.o.o. za vodoopskrbu i odvodnju Rijeka, Dolac 14 (u daljnjem tekstu: Isporučitelj) i gradnja na području Grada Bakra u ukupnom procijenjenom iznosu od 49.359.000,00 kn.

Članak 3.

U 2012. godini financirat će se gradnja komunalnih vodnih građevina od zajedničkog interesa suvlasnika Isporučitelja, kako slijedi:

Redni broj	Razvojni zahvat	Procijenjena vrijednost ulaganja (kn)
1.	Vodoopskrba visinske zone Kostrena - priprema dokumentacije za gradnju	1.000.000,00
2.	Kanalizacijski sustav Rijeka-Grobnik, II faza podprojekta Rijeka-Grobnik - nastavak pripreme dokumentacije za gradnju i nastavak izgradnje po II tranši kredita Projekt Jadran	43.050.000,00

2.1.	Projekt zaštite od onečišćenja voda u priobalnom području 2 - nastavak pripreme dokumentacije za gradnju kanalizacije i rekonstrukciju vodovoda i gradnja	42.800.000,00
2.2.	Uređaj za pročišćavanje otpadnih voda sustava odvodnje Grad - analiza lokacija	250.000,00
3.	Dogradnja sustava Grad - izrada studijske i projektne dokumentacije za EU fondove	1.555.000,00
3.1.	Izrada studije izvodljivosti s aplikacijom za EU fondove	205.000,00
3.2.	Dogradnja gradske mreže - projektiranje	1.350.000,00
	Ukupno	45.605.000,00

Gradnja komunalnih vodnih građevina iz stavka 1. ovoga članka financirat će se iz izvora i u iznosima, kako slijedi:

- 498.596,00 kn iz naknade za razvoj za Grad Bakar
- 15.190.604,00 kn iz naknade za razvoj za ostale JLS
- 15.756.000,00 kn iz sredstava Supsidijarnog zajma
- 5.041.920,00 kn iz sredstava Hrvatskih voda Projekt Jadran

- 7.562.880,00 kn iz sredstava Državnog proračuna
- 1.555.000,00 kn iz sredstava Hrvatskih voda

Članak 4.

U 2012. godini financirat će se gradnja komunalnih vodnih građevina na području Grada Bakra, kako slijedi:

Redni broj	Razvojni zahvat	Procijenjena vrijednost ulaganja (kn)	Naknada za razvoj (kn)	Proračun Grada Bakra (kn)
1.	Vodoopskrba naselja Melnice u Gradu Bakru - izgradnja vodovodnih cjevovoda i 2 vodospreme (I+II faza)	550.000,00	550.000,00	
2.	Prijelazni troškovi projektiranja (ogranci)	50.000,00	50.000,00	
3.	Hreljin - Profasovo - izgradnja vodovodnog ogranka	315.000,00	230.000,00	85.000,00
4.	Hreljin - Meja gaj - izgradnja vodovodnog ogranka	333.000,00		333.000,00
5.	Škrljevo kod željezničke stanice - izgradnja vodovodnog ogranka	407.000,00		407.000,00
6.	Krasica - Hroljovo - izgradnja vodovodnog ogranka	550.000,00	550.000,00	
7.	Izrada projekata vodoopskrbe - Lunga	200.000,00		200.000,00
8.	Izrada projekata vodoopskrbe - Glavičina	100.000,00		100.000,00
9.	Škrljevo 229 - nastavak pripreme dokumentacije za izgradnju vodovodnog ogranka	17.000,00	17.000,00	
10.	Krasica 77c - nastavak pripreme dokumentacije za izgradnju vodovodnog ogranka	17.000,00	17.000,00	
11.	Kanalizacijski sustav Bakar - Kostrena - nastavak pripremnih aktivnosti sa izradom financijskog i dinamičkog plana realizacije izrade projektne dokumentacije sa aplikacijom za EU fondove	70.000,00		70.000,00
12.	Podsustav Bakar - I faza - izrada projektne dokumentacije za gradnju	700.000,00		700.000,00
13.	Podsustav Škrljevo - Kukuljanovo - izrada projektne dokumentacije za gradnju	445.000,00		445.000,00
	Ukupno	3.754.000,00	1.484.000,00	2.270.000,00

Gradnja komunalnih vodnih građevina iz stavka 1. ovoga članka financirat će se iz izvora i u iznosima, kako slijedi:

- 1.484.000,00 kn iz naknade za razvoj za Grad Bakar
- 2.270.000,00 kn iz sredstava proračuna Grada Bakra.

Članak 5.

Ovaj Plan stupa na snagu osmoga dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

Klasa: 021-05/11-01/09

Ur. broj: 2170-02-01-11-27

Bakar, 22. prosinca 2011.

GRADSKO VIJEĆE GRADA BAKRA

Predsjednik
Milan Rončević, v.r.