



Općina Lovran

2.

Na temelju članka 35. Zakonu o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (»Narodne novine« broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09 i 150/11), članka 6., stavak 5., i 42., stavak 2., Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (»Narodne novine« broj 125/11) i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 23. veljače 2012. godine, donosi

ODLUKU o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, kao i kupoprodaja poslovnog prostora u vlasništvu Općine Lovran (dalje u tekstu: Općina) sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovni prostor na kojem je upisano pravo korištenja, raspolaganja ili upravljanja pravnog prednika Općine, a nalazi se na teritoriju Općine.

Pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Općine prilikom davanja u zakup poslovnog prostora obvezne su provoditi javni natječaj i pridržavati se uvjeta i postupka natječaja utvrđenih ovom Odlukom, izuzev odredbi o sredstvima osiguranja iz točke 10. b) članka 7. ove Odluke.

II. NAČIN DODJELE I ZASNIVANJA ZAKUPA

Članak 2.

Poslovnim prostorom, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora - »Narodne novine« broj: 125/11, (dalje u tekstu: Zakon) i ove Odluke upravlja Općinski načelnik Općine Lovran (dalje u tekstu: načelnik).

Članak 3.

U obavljanju poslova iz članka 2. ove Odluke, načelnik:

1. odlučuje o davanju u zakup poslovnog prostora,
2. utvrđuje prijedlog namjene poslovnog prostora, prijedlog za promjenu namjene poslovnog prostora ili proširenje namjene poslovnog prostora,
3. odlučuje o zamjeni poslovnog prostora,
4. raspisuje natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora,
5. utvrđuje vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
6. određuje početni iznos zakupnine za poslovni prostor koji se daje na natječaj,
7. imenuje komisiju od 3 (tri) člana za potrebe provođenja postupka po raspisanom natječaju,
8. odlučuje o izboru najpovoljnijeg ponuđača,

9. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup,

10. odobrava uređenje poslovnog prostora,
11. odlučuje o zajedničkom ulaganju sredstava zakupnika i zakupodavca u poslovni prostor,
12. odlučuje o povratu uloženi sredstava zakupnika,
13. odlučuje o povećanju ili usklađenju zakupnine,
14. odlučuje o prestanku zakupa poslovnog prostora,
15. odlučuje i o drugim pitanjima u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 4.

Stručne i administrativne poslove za načelnika i Komisijsku iz članka 3. ove Odluke obavlja Upravni odjel za samoupravu i upravu.

Članak 5.

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

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka sadašnjem zakupniku poslovnog prostora na određeno vrijeme, a koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme - ne dulje od 5 godina.

Ponuda iz stavka 2. ovog članka dostavit će se zakupniku pismenim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2 ovog članka u roku od 30 dana, Općina će, nakon stupanja u posjed poslovnog prostora, raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora s početnim iznosom zakupnine koji odgovara onom iz ponude zakupnika iz stavka 2. ovog članka.

Članak 6.

Prije raspisivanja javnog natječaja, nadležno upravno tijelo zapisnikom utvrđuje opće stanje i opremljenost prostora - stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih i elektroinstalacija.

Članak 7.

Natječaj za zakup poslovnog prostora objavljuje se na web stranicama i oglasnoj ploči Općine Lovran, a obavijest o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

Natječaj sadrži:

1. lokaciju, namjenu i površinu poslovnog prostora,
2. rok davanja u zakup,
3. odredbu o tome da li se daje u zakup uređeni ili neuređeni poslovni prostor i da li ga je zakupnik dužan urediti i privesti namjeni o svom trošku,
4. početni iznos mjesečne zakupnine,
5. odredbe o obvezi uplate garantnog pologa u visini 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 te da se, kod zaključenja ugovora o zakupu, garantni polog obračunava u prvu zakupninu, dok se ostalim učesnicima garantni polog vraća u roku od 8 dana od dana utvrđenja najpovoljnijeg ponuđača,
6. rok za podnošenje pismenih ponuda,

7. 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 prema Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji imaju pravo zaključene ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, trebaju dostaviti dokaze kojima dokazuju svoj status,

8. odredbu da kod natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora - garaže može sudjelovati samo osoba koja ima u svom vlasništvu osobno vozilo što dokazuje preslikom prometne dozvole,

9. da će se ugovorom regulirati vrijeme početka obavljanja djelatnosti,

10. odredbu da ponuđač mora izabrati da li će zakupninu:

a) plaćati unaprijed, svakih šest (6) ili dvanaest (12) mjeseci, po izboru ponuđača ili

b) mjesečno u kom slučaju je u obvezi ponuditi jedan od slijedećih oblika osiguranja plaćanja:

- garanciju poslovne banke na iznos zbroja dvanaest (12) mjesečnih zakupnina u kom slučaju izjava o tom obliku osiguranja mora biti popraćena pismom namjere poslovne banke da će, ako ponuđač bude izabran kao najpovoljniji, istom izdati neopozivu garanciju u visini 12 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 s tim da garancija mora biti važeća za razdoblje od godine dana, a zakupnik će se prilikom potpisa ugovora o zakupu obvezati dostaviti izjavu o produženju garancije, prije njenog isteka, za svaku sljedeću godinu dok ugovor o zakupu traje,

- umjesto garancije poslovne banke, ponuđač može ponuditi i osiguranje putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva na nekretninama u svom vlasništvu u kom slučaju dostavlja dokaz o vlasništvu nekretnina s time da vrijednost ponuđene nekretnine treba biti najmanje u visini zbroja iznosa dvanaest (12) mjesečnih zakupnina iz kog osiguranja je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva davanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih,

- umjesto garancije poslovne banke ili osiguranja putem zasnivanja fiducijarnog vlasništva, ponuđač može ponuditi davanje iznosa u visini zbroja šest (6) unaprijed kao pologa za vrijeme dok ugovor o zakupu traje iz kog osiguranja je Općina ovlaštena podmiriti neplaćenu zakupninu i sva davanja koja proizlaze iz zakupnog odnosa, kao i sve troškove naplate istih, a koji polog se vraća zakupniku nakon prestanka zakupnog odnosa, bez kamata, pod uvjetom da su sve obveze uredno podmirene.

Ponuđač nije u obvezi davanja nekog od nabrojanih sredstava osiguranja u slučaju raspisivanja natječaja za dodjelu u zakup poslovnog prostora namijenjenog za uredske prostorije tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, te objekte primarne zdravstvene zaštite.

11. naznaku da se neće razmatrati ponude ponuđača koji po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja imaju dospjelih, a nepodmirenih dugovanja prema Općini, ili onih ponuđača kojima je, sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja obveza prema Općini, a ne pridržavaju se rokova plaćanja te koje činjenice dokazuje dostavom potvrde starom najviše 15 dana,

12. 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, ili onih ponuđača kojima je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, a ne pridržavaju se rokova plaćanja te koje činjenice dokazuje dostavom potvrde starom najviše 15 dana,

13. izjavu ponuđača da prihvaća opće uvjete zakupa propisane ovom Odlukom,

14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno odredbi članka 4., stavak 3., Zakona, a na trošak zakupnika,

15. naznaku o mogućnosti, odnosno vremenu uvida u prostor,

16. mjesto i vrijeme otvaranja ponuda,

17. odredbu da načelnik zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuđača.

18. druge posebne uvjete za sudjelovanje u javnom natječaju.

Članak 8.

Ponude se predaju u pismenom obliku neposredno u pisarnici Općini ili preporučeno putem pošte uz naznaku na omotnici »ZA NATJEČAJ - ADRESA POSLOVNOG PROSTORA 44. Rok za podnošenje pismenih ponuda iznosi 15 dana i računa se od dana objave obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku.

Članak 9.

Javno otvaranje ponuda obavlja Komisija iz članka 3. ove Odluke, najkasnije osam (8) dana od proteka roka za podnošenje ponuda.

Prije otvaranja ponuda utvrđuje se:

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

Zakašnjele i nepotpune ponude ne uzimaju se u razmatranje.

Članak 10.

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

Na temelju pristiglih ponuda Komisija iz članka 3. ove Odluke utvrđuje listu ponuđača koji ispunjavaju uvjete natječaja.

Članak 11.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi načelnik, sukladno Zakonu.

U slučaju da dva ili više ponuđača ispunjavaju uvjete natječaja i ponude jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda odredit će se izvlačenjem.

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

Članak 12.

Obavijest o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima u roku od osam (8) dana od dana donošenja Odluke.

U obavijesti o izboru najpovoljnije ponude navodi se i iznos zakupnine koju je najpovoljniji ponuđač ponudio.

Članak 13.

Ponuđači koji ostvaruju prava iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koji su sudjelovali i udovoljili uvjetima natječaja,

dužni su se, u roku od osam (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 Općine. Kada je izjašnjenje upućeno poštom preporučeno ili telegrafskim putem, dan predaje pošti smatra se kao dan predaje Općini.

Potpis na izjavi mora biti ovjeren od strane javnog bilježnika.

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

Članak 14.

Na osnovi odluke o izboru najpovoljnije ponude i izjašnjenja osoba iz članka 13. ove Odluke, načelnik donosi odluku o tome s kojim ponuđačem će se zaključiti ugovor o zakupu.

Članak 15.

Garantni polog koji je uplatio ponuđač izabran za zaključenje ugovora, a odlučio se za mjesečno plaćanje zakupnine, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim učesnicima se garantni polog, bez prava na kamatu, vraća najkasnije osam dana nakon donošenja odluke o izboru ponuđača s kojim će se zaključiti ugovor o zakupu.

Ukoliko ponuđač iz prethodnog stavka odustane od zaključenja ugovora ili ne dostavi sredstvo osiguranja u propisanom roku, gubi pravo na povrat garantnog pologa.

Članak 16.

Natječaj za dodjelu poslovnog prostora u zakup ponavlja se u slučaju da se ne izvrši izbor zbog izostanka odaziva ponuđača ili njihovog neispunjenja uvjeta iz natječaja, zatim u slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuđača od zaključenja ugovora o zakupu kao i u slučaju iz članka 11., stavak 3., ove Odluke.

III. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 17.

Na temelju odluke iz članka 14. zaključuje se ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora zaključuje se u pismenom obliku, a potpisuje ga u ime Općine načelnik ili osoba koju on za to ovlasti.

Članak 18.

Ugovor o zakupu zaključuje se na neodređeno ili određeno vrijeme.

Ugovor o zakupu na određeno može se produžiti maksimalno na rok od 5 godina.

Članak 19.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

1. broj i datum odluke o izboru zakupnika,
2. ugovorne strane,
3. podatke o poslovnom prostoru s naznakom površine,
4. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
5. djelatnost koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru,
6. vrijeme početka obavljanja djelatnosti, odnosno početka korištenja garaže,
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. iznos zakupnine, način i rok plaćanja, te instrumente osiguranja plaćanja i uvjete njihovog korištenja,

10. odredbe o obvezi zakupnika da plaća komunalnu naknadu i druge obveze i naknade vezane uz korištenje poslovnog prostora,

11. vrijeme na koje je ugovor zaključen,

12. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, te da gaje dužan urediti u ugovorenom roku prema uvjetima iz natječaja,

13. odredbe o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom bez suglasnosti zakupodavca,

14. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja i usklađenja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,

15. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,

16. odredbe o prestanku ugovora,

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

18. odredbu da zakupnik snosi troškove solemnicizacije ugovora i ishođenja instrumenata osiguranja plaćanja,

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

20. mjesto i datum zaključenja ugovora i potpis ugovornih strana.

Članak 20.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od osam (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 također da je ponuđač odustao od zaključenja ugovora o zakupu ukoliko do vremena za potpis ugovora ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao svojom ponudom.

IV. NAMJENA POSLOVNOG PROSTORA

Članak 21.

Namjenu poslovnog prostora određuje Općinsko vijeće Općine Lovran na prijedlog načelnika, u skladu s prostornom dokumentacijom, odnosno na način da osigura valorizaciju svakog pojedinog prostora te da oni budu u funkciji obogaćivanja turističke ponude i zadovoljavanja potreba stanovništva.

Iznimno, u posebno opravdanim slučajevima, a radi pravodobnog stavljanja u funkciju poslovnih prostora, načelnik može dopuniti namjenu poslovnog prostora kada u provedbenom natječajnom postupku nije iskazan interes za isti.

Članak 22.

Općinsko vijeće Općine Lovran, na prijedlog načelnika, može odobriti postojećem zakupniku promjenu ili proširenje namjene poslovnog prostora, pod sljedećim uvjetima:

1. daje 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 koja se utvrđuje kao početna zakupnina za novu djelatnost, uvećana za 30% s tim da visina nove zakupnine ne može biti manja od zakupnine koja je ugovorena.

Članak 23.

Načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti zamjenu zakupa poslovnog prostora, ukoliko je to u funkciji odredbe članka 21., stavak 1., ove Odluke.

V. ZAKUPNINA

Članak 24.

Početna zakupnina za poslovni prostor određuje se ovisno o korisnoj površini poslovnog prostora i djelatnosti koja će se u njemu obavljati.

Članak 25.

Korisnu površinu čini površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora.

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

Članak 26.

Ovisno o djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, utvrđuju se sljedeće grupe djelatnosti i uz njih iznosi početne zakupnine po m²:

GRUPA I:	70,00 kn
caffe bar, objekti brze prehrane, buffet, pivnica, bistro, disko i noćni bar, slastičarnice, pizzerije, kavana, banke, mjenjačnice, osiguravajuća društva, turističke i putničke agencije, te njihova predstavništva, igre na sreću, proizvodnja i prodaja predmeta od zlata i filigran, trgovina: butiqui, suvenir, antikvarijati	
GRUPA II:	60,00 kn
gostionice, krčme, konobe, pečenjarnice, kancelarijski prostori	
GRUPA III:	50,00 kn
restorani, ostale trgovina, osim onih iz grupa I i grupe IV, videoteke, skladišni prostori	
GRUPA IV:	45,00 kn
obrtničke i osobne usluge te proizvodne djelatnosti, osim onih iz grupe V., trgovina i proizvodnja prehrambenih proizvoda, cvjećarne, ljekarne, djelatnost zdravstva, odgoja i obrazovanja, kulture, informiranja i druge društvene djelatnosti, osim kada ih obavljaju neprofitne ustanove, umjetnički ateljei	
GRUPA V:	35,00 kn
brijači, krojači, postolari, popravci kućanskih aparata i uređaja, kemijska čistiona, zdravljaci i drugi ugostiteljski objekti za prehranu, rekreacijsko-zdravstvena namjena	
GRUPA VI:	20,00 kn
kancelarijski prostori tijela državne uprave i lokalne samouprave, političkih stranaka, udruženja građana, druge neprofitne organizacije i ustanove, kao i objekti primarne zdravstvene zaštite	

Članak 27.

Početna mjesečna zakupnina za garažu utvrđuje se u visini zakupnine za tu garažu koja je ugovorena prije raspisivanja natječaja, s time da ne može biti manja od 10 kn po m².

Članak 28.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu, najkasnije do 10-og u mjesecu za tekući mjesec.

Članak 29.

Ugovorena zakupnina usklađuje se s promjenama tečaja EUR, bez izmjene ugovora o zakupu, kada nastupa pro-

mjene tečaja za više od 5% u odnosu na tečaj koji je bio u vrijeme zaključenja ugovora.

Odnos kune prema EUR utvrđuje se prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke. Promjena visine zakupnine obračunava se i fakturira zakupniku od prvog dana idućeg mjeseca od mjeseca u kojem je došlo do promjene odnosa tečaja.

Načelnik utvrđuje obvezu usklađenja iz stavka 1. ovog članka na temelju prijedloga nadležnog tijela za financije.

VI. PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 30.

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

Zakupnik smije za trajanje zakupa prestati s korištenjem poslovnog prostora sukladno zakonskim mogućnostima.

Članak 31.

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

Članak 32.

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 načelnik za zgrade koje su u vlasništvu Općine u cijelosti.

Članak 33.

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 načelnik 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 poslovi prostor koji ne udovoljava uvjetima iz Pravilnika o određivanju minimalnih tehničkih uvjeta uređenja slobodnih poslovnih prostora u vlasništvu Općine ili za vrijeme trajanja ugovora o zakupu nastane potreba za nužnim radovima, 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 izvedeni u ugovorenom opsegu, uz obvezu dostave izvornih računa i dokaza o plaćanju istih.

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

Članak 34.

Načelnik može, na zahtjev zainteresirane fizičke ili pravne osobe, 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, a kod ugovora o zakupu garaža da naslijede osobno vozilo zakupnika ili imaju vlastito osobno vozilo, te da u roku od 30 dana od dana smrti zakupnika javnobilježničkom izjavom utvrde između sebe osobu koja će stupiti u prava i obveze zakupnika,

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,

4. pravnoj osobi koja ima zaključen ugovor o podzakupu s dosadašnjim zakupnikom nad kojim je otvoren stečajni postupak.

Zahtjev iz stavka 1., točka 1., ovog članka podnosi se u roku od 30 dana, a u odnosu na točke 2., 3. i 4., istog, od dana nastanka okolnosti zbog kojih se zahtjev podnosi.

U slučaju propuštanja roka iz prethodnog stavka ugovor o zakupu prestaje po sili Zakona.

Članak 35.

Načelnik može, na zahtjev zakupnika, odobriti davanje dijela ili cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup u sljedećim slučajevima:

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

2. 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,

3. pravnoj osobi koju je osnovao dosadašnji zakupnik nad kojim je otvoren stečajni postupak,

4. pravnoj osobi po odabiru dosadašnjeg zakupnika nad kojim je otvoren stečajni postupak.

Članak 36.

Uz uvjete utvrđene u člancima 34., točke 1. i 2., te 35., točke 1. i 2., 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.

Uz uvjete utvrđene u člancima 34., točke 3. i 4., te 35., točke 3. i 4., ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- preuzeti sve zaposlenike zakupnika,

- podmiriti Općini sva dospjela potraživanja nastala nakon otvaranja stečajnog postupka do stupanja u prava i obveze zakupnika,

- nastaviti obavljati ugovorenu djelatnost,

- dostaviti dokaz o registraciji trgovačkog društva.

VII. PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Članak 37.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom ugovorenog roka.

Članak 38.

Ugovor o zakupu zaključen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom, u kom slučaju prestaje istekom otkaznog roka, a daje se na način propisan Zakonom.

U slučaju iz prethodnog stavka otkazni rok iznosi trideset (30) dana.

Članak 39.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu u svakom slučaju kada se ne poštuju odredbe propisane Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom, a na način propisan Zakonom i ovom Odlukom.

Članak 40.

Ugovor o zakupu prestaje smrću odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika, osim u slučaju iz članka 34. ove Odluke.

VIII. KUPOPRODAJA POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 41.

Poslovni prostor u vlasništvu Općine može se prodati, u postupku reguliranom Zakonom i ovom Odlukom, sadašnjem zakupniku:

- ako se radi o poslovnom prostoru koji je utvrđen za prodaju temeljem popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje i koji je javno objavljen,

- koji taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje pet (5) godina i

- koji uredno izvršava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema državnom proračunu, Općini, zaposlenicima i dobavljačima, osim ako je na propisan način odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje tako regulirane svoje obveze.

Popis poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje, na prijedlog načelnika, utvrđuje Općinsko vijeće Općine.

Članak 42.

Iznimno od odredbe članka 42., pravo na kupnju poslovnog prostora može ostvariti i zakupnik koji se nalazi u zakupnom odnosu s Općinom u trajanju kraćem od pet godina ako je:

- podmirio ili podmiruje sve svoje obveze sukladno članku 42., stavak 1., alineja 3., ove Odluke

- prije toga bio u zakupnom odnosu s Općinom, ili s Općinom i Republikom Hrvatskom, u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, ili je

- kao nasljednik obrtnika nastavio vođenje obrta odnosno kao član obiteljskog domaćinstva preuzeo obrt, a bio je u zakupnom odnosu u ukupnom neprekinutom trajanju od najmanje pet godina, u koje vrijeme se uračunava i vrijeme zakupa njegova prednika, ili je

- morao napustiti poslovni prostor koji je koristio zbog povrata toga prostora u vlasništvo prijašnjem vlasniku, sukladno posebnom propisu, a do tada je bio u zakupu u neprekinutom trajanju od najmanje pet (5) godina.

Članak 43.

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

Članak 44.

Zahtjev za kupnju poslovnoga prostora podnosi se u roku od devedeset (90) dana od javne objave popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje nadležnom upravno tijelu.

Uz zahtjev za kupnju sadašnji zakupnik obavezan je dostaviti izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kojom se obvezuje da će, do dana potpisivanja ugovora o kupoprodaji, dostaviti sljedeće dokaze:

- potvrdu porezne uprave kojom dokazuje da nema dugovanja po osnovu javnih davanja o kojima službenu

evidenciju vodi porezna uprava ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- potvrdu nadležnog županijskog tijela o podmirenim obvezama za čiju naplatu je nadležna županija ili dokaz da je prema posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetne obveze, pod uvjetom da se podnositelj zahtjeva za kupnju pridržava rokova plaćanja,

- izjavu pod teretom kaznene odgovornosti, ovjerenu kod javnog bilježnika, i izvadak iz poslovnih knjiga (izvadak iz knjigovodstvene kartice ili druge isprave), ovjeren po ovlaštenoj osobi, kojima se dokazuje da su podmirene sve obveze prema zaposlenicima i da nema dospjelih, a nepodmirenih obveza prema dobavljačima.

Dokazi iz stavka 2. ovog članka ne smiju biti stariji od osam (8) dana prije dana zaključenja kupoprodajnog ugovora.

Članak 45.

Poslovni prostor iz članka 1. ove Odluke prodaje se po tržišnoj cijeni.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, tržišna cijena umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su bila od utjecaja na visinu tržišne vrijednosti poslovnoga prostora, s time da se visina ulaganja priznaje najviše do 30% tržišne vrijednosti poslovnoga prostora.

Neće se priznati ulaganja u preinake poslovnoga prostora:

- učinjene bez suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova,

- kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Ulaganja u poslovni prostor neće se priznati niti u slučaju kada kupac izabere obročni način plaćanja kupoprodajne cijene poslovnoga prostora.

Načelnik utvrđuje sudskog vještaka građevinske ili arhitektonske struke, s liste ovlaštenih sudskih vještaka, koji će utvrditi tržišnu cijenu poslovnoga prostora i vrijednost neamortiziranih ulaganja sadašnjeg zakupnika.

Članak 46.

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

Kada se plaćanje cijene poslovnoga prostora isplaćuje odjednom, rok isplate ne može biti duži od trideset (30) dana od dana sklapanja ugovora.

Kod kupnje poslovnoga prostora uz obročnu otplatu ukupan rok otplate ne može biti duži od pet (5) godina od dana sklapanja ugovora.

Kamatna stopa za vrijeme obročne otplate propisana je Zakonom.

Prodavatelj je dužan u ugovoru o kupoprodaji poslovnoga prostora s obročnom otplatom vrijednost (mjesečnog) obroka vezati uz EUR i to po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan uplate.

Članak 47.

Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora naročito treba sadržavati:

- izjavu kupca kojom dopušta upis založnoga prava u korist Općine radi osiguranja dugovanog iznosa u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru koji je predmet kupoprodaje obročnom otplatom,

- odredbu kojom se kupac obvezuje da u narednih deset (10) godina od dana sklapanja ugovora neće prodavati niti na drugi način otuđiti kupljeni poslovni prostor te da dopušta Općini zabilježbu zabrane otuđenja u zemljišnoj knjizi,

- odredbu kojom si Općina, kao prodavatelj poslovnoga prostora, u slučaju da kupac prestane obavljati djelatnost u kupljenom poslovnom prostoru roku od deset (10) godina od dana sklapanja ugovora, pridržava pravo nazadkupnje prodane nekretnine po kupoprodajnoj cijeni po kojoj je i prodana, a kupac dozvoljava zabilježbu prava nazadkupnje u korist prodavatelj a Ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku na trošak kupca.

Jedan primjerak ugovora o kupoprodaji Općina dostavlja nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 48.

Odluku o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 1. ove Odluke donosi nadležno tijelo Općine, sukladno članku 31. i 46. Statuta, ovisno o vrijednosti poslovnoga prostora.

Članak 49.

Na temelju odluke o kupoprodaji poslovnoga prostora iz članka 48. ove Odluke, a u roku od devedeset (90) dana od dana njenog donošenja, načelnik i kupac sklopit će ugovor o kupoprodaji poslovnoga prostora.

IX. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 50.

Natječajni postupci započeti do dana stupanja na snagu ove Odluke, a u kojima nisu sklopljeni ugovori o zakupu, dovršit će se po odredbama ove Odluke.

Članak 51.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 7/97, 5/03, 35/05, 9/09, 22/10, 26/10, 35/10- pročišćen tekst, 14/11).

Članak 52.

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

Klasa: 011-01/12-01/01

Ur. broj: 2156/02-01-12-5

Lovran, 23. veljače 2012.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednik

Đurđica Tancabel, v. r.

3.

Na temelju članka 4. stavka 1., članka 11. stavka 2. i članka 15. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 153/09 - Zakon o vodama, 49/11, 84/11 i 90/11), i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 23. veljače 2012. g., donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnim djelatnostima na području Općine Lovran

Članak 1.

U Odluci o komunalnim djelatnostima na području Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske

županije« broj 3/10, 20/10-ispravak i 22/10), iza članka 2. dodaje se novi članak 2a. koji glasi:

»Članak 2a.

Komunalne djelatnosti od značaja za Općinu Lovran su: - održavanje DTK - distribucijsko telekomunikacijske kanalizacije (u daljnjem tekstu DTK).

Pod obavljanjem komunalne djelatnosti održavanja DTK podrazumijeva se održavanje polietilenskih cijevi (PHD) cijevi, nadzor nad izvođenjem radova polaganja telekomunikacijskih instalacija, izdavanje suglasnosti i uvjeta za izvođenje radova, izrada planova razvoja, priprema podataka za zaključenje ugovora o zakupu kapaciteta cijevi u vlasništvu Općine Lovran te izrada planova razvoja i geodetskih snimaka izgrađene infrastrukture.«

Članak 2.

U članku 4. stavku 1., iza točke 5. dodaje se nova točka 6. koja glasi:

»6. održavanje DTK-distribucijsko telekomunikacijske kanalizacije (u daljnjem tekstu DTK).«

U stavku 2. točka 1. mijenja se i glasi:

»1. održavanje čistoće javnih površina - parkirališta u Lovranu (parkiralište DVD, Stolar, ul. Žrtava fašizma, Brajdice, prodajni centar I i II i stubište do prodajnog centra, parkiralište iznad benzinske postaje, parkiralište uz groblje, Trg Slobode), Trg Sv. Jurja, stubišta u centru Lovrana između ul. Šet. m. Tita i ul. Žrtava fašizma, ulica Žrtava fašizma od kbr. 1 do raskrižja kod kbr. 9, prolazi i stubišta između obalnog puta i ul. Šet. m. Tita, magistralna cesta od okretišta Peharovo do Cesare, slivnici, pomorsko dobro (obalni put, nekomercijalne plaže, pristupni putevi i stubišta), nogostupi i parkirališta te autobusna stajališta i prilaz luci u Medveji, stepenice i cesta prema Kalima do vinarije, te strojno pranje nogostupa uz ul. Šet. m. Tita u centru Lovrana i prilaznih stepenica iz ul. Žrtava fašizma, popločenih površina na lovranskom pristaništu, Trga Sv. Jurja s prilaznim stepenicama i dio nogostupa, a po potrebi i ostalih javnih površina.«

U točki 2. iza riječi: »javnih površina -«, dodaju se riječi: »uređene zelene površine na parkiralištima u Lovranu (parkiralište Stolar, opskrbni centar 120 m², DVD, 43. Istarske divizije, Brajdice, Žrtava fašizma - autobusna stanica i uz raskrižje),«, a iza riječi: »sanitarni čvor.« dodaju se riječi: »te uklanjanje snijega (strojno, ručno, posipavanje) s pješačkih površina uz ul. Šet. m. Tita u Lovranu od Klinike za ortopediju do lovranske luke i pristupnih stepenica u centru, Trga Slobode, Trga Sv. Jurja, i ostalih pješačkih površina po potrebi,«

Članak 3.

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

Klasa: 011-01/12-01/03
Ur. broj: 2156/02-01-12-1
Lovran, 23. veljače 2012.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednik
Đurđica Tancabel, v. r.

4.

Na temelju članka 2. stavka 2. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03. - pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 153/09 - Zakon o vodama, 49/11,

84/11 i 90/11) i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09), Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj dana 23. veljače 2012. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o nerazvrstanim cestama na području Općine Lovran

Članak 1.

U Odluci o nerazvrstanim cestama na području Općine Lovran, (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 20/96, 7/10, 26/10 - ispravak i 35/10 - pročišćeni tekst), u članku 8. uvodni dio stavaka 1. mijenja se i glasi:

»Osiguranje prohodnosti nerazvrstanih cesta u zimskim uvjetima, vrši se u skladu s međusobno usklađenim Planovima rada zimskih službi koje donose »Komunalac« i »Stubica« i to najkasnije do 15. listopada za dolazeće zimsko razdoblje, a sadrže naročito:«

Stavak 2. mijenja se i glasi:

»Planovi rada zimskih službi iz prethodnog stavka ovog članka moraju biti usklađeni s planovima rada zimskih službi Hrvatskih cesta d.o.o. i Županijske uprave za ceste.«

Članak 2.

U članku 9. stavak 3. mijenja se i glasi:

»Komunalac« i »Stubica« obavljaju poslove navedene u stavku 2. ovog članka sukladno odluci općinskog vijeća kojom se propisuje obavljanje komunalnih djelatnosti na području Općine Lovran.«

Članak 3.

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

Klasa: 011-01/12-01/02
Ur. broj: 2156/02-01-12-1
Lovran, 23. veljače 2012.

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednik
Đurđica Tancabel, v. r.

5.

Na temelju stavka 4. članka 30. Zakona o komunalnom gospodarstvu (»Narodne novine« broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03 - pročišćeni tekst, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09 i 153/09 - Zakon o vodama, 49/11, 84/11 i 90/11) i članka 31. Statuta Općine Lovran (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 30/09) Općinsko vijeće Općine Lovran, na sjednici održanoj 23. veljače 2012. godine, donosi

I. IZMJENE PROGRAMA izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u 2012. godini

I.

U Programu izgradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u 2012. g. (»Službene novine Primorsko-goranske županije« broj 45/11) u poglavlju I. brišu se alineje 6. i 7. koje glase:

- opskrbu pitkom vodom
- odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda«.

U istom poglavlju brišu se točke 5. i 6., a točka 7. i podtočka 7.1. postaju točka 5. i podtočka 5.1.

II.

U poglavlju II., točka 8., koja postaje točka 6., mijenja se i glasi:

»6. IZVORI FINANCIRANJA (rekapitulacija)	
1. Sredstva Proračuna Općine Lovran	
- komunalni doprinos	2.000.000,00
- ostala sredstva Proračuna	3.172.800,00
2. Ostali izvori sredstava	
- kapitalne pomoći Proračunu od PGŽ	150.000,00
Ukupno:	5.322.800,00«

III.

Ove Izmjene Programa stupaju na snagu osmog dana od dana objave u »Službenim novinama Primorsko-goranske županije«.

*Klasa: 363-01/11-01/78
Ur. broj: 215602-01-12-2
Lovran, 23. veljače 2012.*

OPĆINSKO VIJEĆE OPĆINE LOVRAN

Predsjednik

Đurđica Tancabel, v. r.