



REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA



GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA



CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

KLASA:947-03/19-01/102

URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-19-3

Pula, 11. ožujka 2019.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDMET: Zaključak o utvrđivanju prijedloga Odluke o zakupu i
kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola
- dostavlja se

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola, temeljem članka 61. Statuta Grada Pula-Pola («Službene novine» Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13, 2/18), Gradonačelnik Grada Pule dana 11. ožujka 2019. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola.
2. Akt iz točke 1. sastavni je dio ovog Zaključka.

3. Ovaj Zaključak proslijedit će se Gradskom vijeću Grada Pule, na nadležno postupanje.

Ovlašćuju se Boris Miletić, gradonačelnik Grada Pule, Robert Cvek, zamjenik gradonačelnika Grada Pule, Elena Puh Belci, zamjenica gradonačelnika Grada Pule, Giordano Škuflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu te Ingrid Bulian, zamjenica pročelnika i Mirna Radolović, pomoćnica pročelnika Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, da sudjeluju u radu Gradskog vijeća po prijedlogu akta, te da se izjašnjavaju o amandmanima na isti.

4. Ovaj Zaključak stupa na snagu danom donošenja.

GRADONAČELNIK
Boris Miletić



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 100/04, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), u vezi sa člankom 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

ODLUKU **o zakupu i kupoprodaji** **poslovnih prostora Grada Pule - Pola**

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule - Pola (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuju se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule - Pola, odnosno poslovnim prostorima na kojima Grad Pula - Pola ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule – Pola (u daljnjem tekstu: Grad).

Članak 2.

Poslovnim prostorom sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

II. DONOŠENJE ODLUKA U SVEZI POSLOVNOG PROSTORA

Članak 3.

Poslovnim prostorom koji je u vlasništvu Grada, odnosno poslovnim prostorom na kojem Grad ima pravo raspolaganja i korištenja, upravlja Gradonačelnik Grada Pule - Pola (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik).

Članak 4.

Odluke u svezi poslovnih prostora donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela, osim ako zakonom drugačije propisano.

III. ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

1. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 5.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj), osim ako drukčije nije propisano zakonom ili ovom odlukom.

Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada donosi Gradonačelnik.

Temeljem Odluke iz stavka 2. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni upravni odjel.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči nadležnog upravnog odjela i na web stranicama Grada Pule.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za davanje u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Članove povjerenstva imenuje Gradonačelnik na vrijeme od dvije godine. Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 5. stavak 1. ove Odluke, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga međusobno sklapaju Grad Pula i Republika Hrvatska, odnosno Grad Pula i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Pule i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 5. stavka 1. ove Odluke, Grad kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina pod istim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Grad može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada za djelatnost koju zakupnik obavlja, isključivo zakupniku koji s Gradom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti nadležnom upravnom odjelu za raspolaganje imovinom najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a nadležni upravni odjel je dužan najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

2. POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 8.

U postupku provedbe natječaj a prvenstveno se utvrđuje koji ponuditelj i svojim ponudama ispunjavaju opće i posebne uvjete natječaj a.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz stavka 1. ovog članka, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda kojom se ispunjavaju opći i posebni uvjeti natječaj a te kojom je ponuđen najviši iznos zakupnine.

Članak 9.

Natječaj se može provesti na dva načina:

- usmenim nadmetanjem,
- prikupljanjem pisanih ponuda.

Usmeno nadmetanje je postupak u kojem se ponuditelj i usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelj i svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

Članak 10.

Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- stanje poslovnog prostora,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme trajanja zakupa,
- početni iznos mjesečne zakupnine uvećane za PDV,
- iznos jamčevine, koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi najmanje 5 (pet), a najviše 36 (tridesetšest) početnih iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja,
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, dostaviti bjanko zadužnice na iznos šestomjesečne izlicitirane zakupnine uvećane za PDV na ime zakupnika i odgovorne osobe zakupnika, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora;
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
- za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV do 15.000,00 kuna, uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa izlicitirane tromjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Grada Pule, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine i troškova redovnog održavanja (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate),

- za izlicitiranu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV od 15.000,00 kuna i više, priložiti bankarsku garanciju u visini jednogodišnje izlicitirane zakupnine uvećane za PDV s klauzulom „bez prigovora“ odnosno „plativo na prvi poziv“ koja vrijedi za cijelo vrijeme trajanja ugovornog odnosa, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
 - rok za sklapanje ugovora,
 - rok i način plaćanja zakupnine,
 - početak obveze plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju,
 - rok, način i mjesto dostave prijave (kod usmenog nadmetanja), odnosno ponude (za prikupljanje pisanih ponuda),
 - obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju i dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti utvrđene natječajem, a osobe koje po članku 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji („Narodne novine“ RH br. 174/04, 92/05, 02/07, 107/07, 65/09, 137/09, 146/10, 55/11, 140/12, 19/13, 33/13, 148/013 i 92/14) imaju pravo sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, i dokaze o ostvarivanju tog statusa,
 - dan, vrijeme i mjesto usmenog nadmetanja, odnosno otvaranja pisanih ponuda,
 - vrijeme u kojem se može izvršiti očevid poslovnog prostora, kao i uvid u zapisnik s utvrđenim stanjem poslovnog prostora,
 - obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup,
 - obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost nadležnog tijela Grada Pule),
 - obvezu ponuditelja o dostavi potvrde (koja ne smije biti starija od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja):
 - upravnog odjela nadležnog za poslove financije da nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, a ako se radi o pravnoj osobi, i potvrde da odgovorne osobe nemaju nepodmirenih dugovanja prema Gradu po bilo kojoj osnovi,
 - upravnog odjela nadležnog za poslove financija da nema nepodmirenih dugovanja prema Istarskoj županiji,
 - porezne uprave da nema nepodmirenih dugovanja prema državnom proračunu,
- te naznaku da se neće razmatrati ponude onih ponuditelja koji imaju dospjelu nepodmirenu obvezu prema Gradu Puli, Istarskoj županiji ili državnom proračunu,
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 15 dana od donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o



ISO 9001



ISO 27001



IGNet SR-10



Cro Cert

zakupu poslovnog prostora, odnosno ako ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku određenom ovom Odlukom, kao i nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nije u cijelosti provedeno prebijanje zakupnine sa jamčevinom uplaćenom radi sudjelovanja u javnom nadmetanju,

- odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,
- odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, natjecatelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni
- odredbu da Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

Elemente natječaja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Gradonačelnik prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, na prijedlog nadležnog upravnog tijela.

Članak 11.

Prije raspisivanja javnog natječaja, nadležni upravni odjel zapisnički utvrđuje stanje poslovnog prostora.

Zapisnikom iz stavka 1. utvrđuje se opće stanje poslovnog prostora (stanje podova, zidova i stropova, vanjske i unutarnje stolarije, postojanje i stanje sanitarnog čvora, vodovodnih, plinskih i elektro – instalacija i sl.).

Članak 12.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počev od dana nastanka obveze plaćanja zakupnine.

Ponuditeljima koji su položili jamčevinu, a čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 13.

Visina zakupnine za poslovni prostor koji se daje u zakup utvrđuje se u postupku javnog natječaja.

Uplaćena zakupnina prihod je proračuna Grada Pule.

Pod zakupninom se smatra visina mjesečne zakupnine utvrđene na javnom natječaju uvećana za PDV.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom korisne površine poslovnog prostora i zakupnine po m², sve uvećano za PDV.

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



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

Ukoliko na poslovnim prostorima nije uspostavljeno etažno vlasništvo, korisna površina poslovnog prostora utvrđuje se izmjerom, a koju ponuditelj prijavom na javni natječaj prihvaćaju.

Članak 14.

Zakupnik poslovnog prostora koji je priveden namjeni u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine danom potpisa ugovora, odnosno u roku od 15 dana od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, ili ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije predviđenog roka.

Zakupnik poslovnog prostora koji nije uređen, odnosno priveden namjeni, u obvezi je započeti s plaćanjem ugovorene zakupnine istekom roka za preuređenje poslovnog prostora, ili ranije, ukoliko zakupnik započne s obavljanjem djelatnosti prije isteka roka predviđenog za uređenje poslovnog prostora.

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim utvrđuje Gradonačelnik prije raspisivanja natječaja.

a.) Usmeno nadmetanje

Članak 15.

Usmeno nadmetanje vodi Povjerenstvo na način da na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i potom zaprima prijave za pojedine poslovne prostore za koje se utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te u tome smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Pisana prijava za natječaj obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj fizička osoba – građanin),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj pravna osoba),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji se licitira te djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- izjavu ponuditelja da prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu.

Uz prijavu se prilaže:

- preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba (građanin ili obrtnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj pravna osoba, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i punomoć za zastupanje,
- izvornik ili ovjereni preslik obrtnice iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj fizička osoba – obrtnik,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja, iz kojeg mora biti vidljivo da je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira,



ISO 9001



ISO 27001



IGNet SR-10



Cro Cert

te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj pravna osoba,

- dokaz o uplaćenju jamčevini za poslovni prostor,
- dokaz o prvenstvenom pravu osoba temeljem članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, za osobe koje takvo pravo žele ostvariti,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- vlastoručno potpisane i ovjerene izjave o uplati pologa, odnosno dostavi sredstava osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu.

Podnošenjem valjane i potpune prijave smatrat će se da ponuditelj prihvaća početnu ponudenu mjesečnu zakupninu uvećanu za PDV, kao i ostale uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik.

Ako tijekom usmenog nadmetanja ponuditelji narušavaju red i disciplinu, a osobito ukoliko međusobno ili s trećim osobama komuniciraju neposredno, pomoću uređaja za komunikaciju ili na drugi način, šetaju ili napuštaju prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog ponuditelja i slično, Povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju ponuditelja iz daljnjeg nadmetanja ili prekidi licitacije i ponovnom raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Po okončanju nadmetanja zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Članak 16.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za zakup iznosi 10% početne mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno odustanku od daljnjeg nadmetanja preostalih ponuditelja.

Ako se za usmeno nadmetanje za pojedini poslovni prostor prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Članak 17.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnija, te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Ako ponuditelj koji dokaže da ostvaruje prvenstveno pravo na temelju članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, iskaže da to pravo želi ostvariti, njegova izjava unosi se u zapisnik, a takvu izjavu ponuditelj potpisuje.

Osobe iz stavka 2. ovoga članka mogu ostvariti prvenstveno pravo ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima Hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i ako već nisu zakupnici poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule po osnovi ostvarenog prvenstvenog prava, odnosno ukoliko već nisu iskoristili prvenstvo pravo.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku.

Članak 18.

Gradonačelnik donosi Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od pristiglih ponuda.

b.) Prikupljanje pisanih ponuda

Članak 19.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili osobno predajom pisarnici Grada Pule, u zatvorenoj omotnici uz naznaku „NE OTVARAJ – PONUDA ZA NATJEČAJ“.

Pisana ponuda obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj fizička osoba – građanin),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj pravna osoba),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji se licitira te djelatnost koja će se u istom obavljati,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- ponuđenu mjesečnu zakupninu.

Uz ponudu se prilaže:

- preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba (građanin ili obrtnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj pravna osoba, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i punomoć za zastupanje,
- izvornik ili ovjereni preslik obrtnice iz koje mora biti vidljivo da je obrtnik registriran za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, ako je ponuditelj fizička osoba – obrtnik,
- izvornik ili ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 15 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja, i iz kojeg mora biti vidljivo da

je pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se licitira, te ime i prezime osobe zakonskog zastupnika pravne osobe, ako je ponuditelj pravna osoba,

- dokaz o uplaćenju jamčevini za poslovni prostor,
- dokaz o prvenstvenom pravu osoba temeljem članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, za osobe koje takvo pravo žele ostvariti,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- vlastoručno potpisane i ovjerene izjavi o uplati pologa, odnosno dostavi sredstava osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Podnošenjem valjane i potpune ponude smatrat će se da ponuditelj prihvaća uvjete natječaja propisane Odlukom o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule, te da je upoznat sa stanjem poslovnog prostora koji se daje u zakup.

Članak 20.

Otvaranje i razmatranje prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjerovitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji ako ih ima, i ako izvrše izbor.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđenih zakupnina te zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine zakupnine, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 21.

Po okončanju postupka utvrđivanja najpovoljnijih ponuda, Povjerenstvo će pristupiti utvrđivanju koji od nazočnih ponuditelja želi ostvariti prvenstveno pravo temeljem članka 58.

Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, uz prihvrat najviše postignute zakupnine.

Ako ponuditelj za kojega se prema prispjeloj ponudi utvrdi da ima osnova za ostvarivanje prvenstvenog prava, nije nazočan otvaranju ponuda, Povjerenstvo će takvog ponuditelja u roku od 8 dana pismenim putem pozvati da pristupi u nadležni upravni odjel radi upoznavanja s najvišom postignutom zakupninom i zaprimanja izjave o eventualnom ostvarivanju prvenstvenog prava uz prihvrat najviše postignute zakupnine.

Članak 22.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Gradonačelniku.

Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora donosi Gradonačelnik.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od pristiglih ponuda.

Članak 23.

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

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

Članak 24.

Natječaj za davanje poslovnog prostora u zakup može se ponoviti u slučaju da se ne izvrši izbor najpovoljnijeg ponuditelja ili ako izabrani ponuditelj odustane od sklapanja ugovora o zakupu.

3. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

a.) UGOVOR O ZAKUPU

Članak 25.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu izrađuje nadležni upravni odjel, na temelju Odluke o izboru najpovoljnije ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme u trajanju do 10 godina.

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora posebice sadrži:

- broj i datum odluke o izboru zakupnika, odnosno odluke o prihvatu ponuda i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora,
- naznaku ugovornih strana (ime prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj)

- podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uložka u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
 - djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
 - naznaku visine zakupnine po m²,
 - iznos mjesečne zakupnine, kao i poreza i drugih naknada koje se plaćaju uz zakupninu, te rokove njihovog plaćanja,
 - ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora, odnosno troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
 - rok u kojem je zakupodavac u obvezi poslovni prostor predati zakupniku,
 - vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
 - odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
 - odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju te da se odriče prava instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti zakupodavca),
 - odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
 - odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup ili na korištenje nekim drugim pravnim poslom, bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
 - odredbe o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora ovisno o visini ugovorene zakupnine,
 - odredbu da je zakupnik u obvezi zakupodavcu dostaviti novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, ukoliko je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
 - odredbu o korištenju zajedničkih dijelova i uređaja u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
 - odredbu da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima i to na trošak zakupnika,
 - mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
- druge odredbe sukladno ovoj Odluci i Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 27.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Gradonačelnik ili osoba koju Gradonačelnik za to ovlasti u roku od 8 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 28.

Zakupnik je dužan ugovor o zakupu potpisati u roku od 15 dana od dana primitka pisanog ili usmenog poziva za potpisivanje istog. O usmenom pozivu za potpisivanje ugovora sastavlja se službena bilješka.

Ukoliko zakupnik u roku iz stavka 1. ovog članka ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Smatra se da je ponuditelj odustao od sklapanja ugovora o zakupu ukoliko prilikom potpisivanja ugovora kod javnog bilježnika ne pruži sredstva osiguranja na koja se obvezao ponudom.

Zakupnik snosi troškove potvrde (solemnizacije) ugovora te ishoda i ovjere instrumenta osiguranja.

Članak 29.

Zakupniku će se poslovni prostor predati u posjed u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana.

Zakupnik ne može ući u posjed poslovnog prostora prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

b.) PRAVA I OBVEZE ZAKUPNIKA

Članak 30.

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

Zakupnik je dužan poslovni prostor čuvati pažnjom dobrog gospodarstvenika i u istom obavljati ugovorom utvrđenu djelatnost.

Zakupnik je u obvezi, osim zakupnine i pripadajućih poreza sukladno pozitivnim propisima, plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor, komunalnu naknadu i druge naknade koje se plaćaju uz zakupninu, te snositi režijske troškove, i to o njihovu dospijeću.

Naknada za troškove iz prethodnog stavka nije uračunata u zakupninu.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski i ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, sitniji popravci na instalacijama, na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama, rasvjetnim tijelima i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora, koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe za koje zakupnik odgovara, a koriste se poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 31.

Zakupnik smije samo uz prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnog prostora.

U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za

vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora.

Ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Članak 32.

Zakupnik je dužan na kraju trajanja zakupa poslovni prostor predati zakupodavcu u čistom i neoštećenom stanju, ali stanju koji odgovara trajanju korištenja istog, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio bez oštećenja prostora, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja.

c.) DJELATNOST U POSLOVNOM PROSTORU

Članak 33.

Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru koji se daje u zakup utvrđuje Gradonačelnik na prijedlog upravnog odjela.

Prilikom predlaganja djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru upravni odjel vodi računa o uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom, posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za obavljanje određenih djelatnosti, iskazanom interesu potencijalnih zakupnika, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini i slično.

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

Djelatnost se može odrediti i uže u odnosu na djelatnost određenu nacionalnom klasifikacijom djelatnosti na način da se utvrde aktivnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru, asortiman koji se nudi, vrsta ugostiteljske djelatnosti ili usluge koja se pruža i slično, ukoliko za to postoje opravdani razlozi ili je to u interesu Grada Pule.

Članak 34.

Odluku o promjeni i/ili dopuni ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru donosi Gradonačelnik na prijedlog nadležnog upravnog odjela.

Članak 35.

Promjena i/ili dopuna ugovorene djelatnosti može se odobriti uz kumulativno ispunjene sljedećih uvjetima:

- da je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje 3 (tri) godine prije podnošenja zahtjeva za promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik o svom trošku, bez prava povrata uložених sredstava, izvrši dopuštene preinake poslovnog prostora potrebne radi obavljanja promijenjene, odnosno dopunjene djelatnosti,
- da zakupnik u potpunosti izvršava sve ugovorene obveze te uredno plaća dospjelu zakupninu uvećanu za PDV,

- da je zakupnik, prije podnošenja zahtjeva, u potpunosti podmirio sve obveze prema proračunu Grada Pule,
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- da zakupnik da izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu na ime naknade za odobrenu promjenu i/ili dopunu djelatnosti uplatiti Gradu Puli posebnu nepovratnu naknadu u visini iznosa prethodne šestomjesečne zakupnine uvećane za PDV za predmetni poslovni prostor.

Po primitku usmene ili pismene obavijesti o donošenju odluke Gradonačelnika o promjeni i/ili dopuni djelatnosti, zakupnik je dužan uplatiti naknadu iz stavka 1.točke 7. ovog članka u korist proračuna Grada Pule.

U slučaju odobrenja promjene i/ili dopune djelatnosti, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati promjenu i/ili dopunu djelatnosti.

d.) PODZAKUP

Članak 36.

Podzakupom se, u smislu ove Odluke, smatra davanje poslovnog prostora na korištenje ili sukorištenje od strane zakupnika drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi.

Gradonačelnik može, u iznimnim slučajevima i kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odobriti davanje dijela ili cijelog poslovnog prostora u podzakup uz kumulativno ispunjenje slijedećih uvjeta:

- ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine dana prije podnošenja zahtjeva za davanje poslovnog prostora u podzakup,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- ukoliko zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostave ugovor o podzakupu na suglasnost Gradu, a u kojem ugovoreni iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,
- ukoliko zakupnik dostavi vlastoručno potpisanu i ovjerenu izjavu da će prije potpisa aneksa ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime naknade za odobreni podzakup, a koja naknada se ne računa u redovnu mjesečnu zakupninu prema odredbama ugovora o zakupu, uplatiti nepovratnu naknadu u korist proračuna Grada Pule i to:
 - za prvi odobreni podzakup – u visini iznosa šestomjesečne ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor,
 - za drugi odobreni podzakup - u visini iznosa godišnje ugovorene zakupnine uvećane za PDV za određeni poslovni prostor,

- da je djelatnost pravne ili fizičke osoba koja traži podzakup unutar iste grupe djelatnosti utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa,
- da i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora, a koja će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora.

Podzakup se neće odobriti:

- a) osobama koje imaju u zakupu dva ili više gradskih poslovnih prostora,
- b) osobama koje u podzakup imaju već jedan gradski poslovni prostor,
- c) osobama koje su u mirovini,
- d) ukoliko je zakupnik ostvario prvenstveno pravo prihvatom iznosa najviše postignute zakupnine u smislu članka 58. Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
- e) u slučaju promjene djelatnosti zakupnika.

U slučaju odobrenog podzakupa, sa zakupnikom se zaključuje novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

Za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora podzakup se može odobriti najviše dva puta za isti poslovni prostor.

Zakupnik i podzakupnik su solidarno odgovorni za obaveze iz zakupnog odnosa.

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

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne odobri podzakup poslovnog prostora.

Članak 37.

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

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

U slučaju odobrenja podzakupa, zakupnik snosi solidarnu odgovornost za obaveze podzakupnika po osnovi osnovnog ugovora o zakupu.

e.) **PRIJENOS ZAKUPA**

Članak 38.

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

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, u slučaju smrti zakupnika, uz priloženi pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,

- zakonskim nasljednicima prvog nasljednog reda, ako zakupnik ostvari pravo na mirovinu uz njegovu suglasnost, uz priloženi pisani sporazum svih zakonskih nasljednika u trenutku podnošenja zahtjeva, pod uvjetom da nastave s obavljanjem ugovorene djelatnosti i podmire dospjela dugovanja po osnovi zakupa poslovnog prostora, te dostave pravomoćno rješenje Hrvatskog zavoda za mirovinsko i invalidsko osiguranje o mirovini i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja,
 - ukoliko zakonski nasljednici ne stupe u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika, stupanje u prava i obveze može se omogućiti:
 - zaposlenicima zakupnika koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika, i
 - obrtnicima koji su sa zakupnikom obavljali zajednički obrt najmanje 5 godina.
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu (rješenje nadležnog Trgovačkog suda) i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja
- pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

U slučaju iz prethodnog stavka sa novim zakupnikom zaključuje se novi ugovor o zakupu poslovnog prostora pod uvjetima utvrđenim odlukama kojima se uređuju pitanja zakupnog odnosa.

f.) **PRESTANAK ZAKUPA**

Članak 39.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa:

- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik ne plati dospjelu zakupninu, porez ili troškove s osnove korištenja poslovnog prostora u roku od 15 dana od dana dostave pisane opomene,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- ukoliko i poslije pisane opomene zakupodavca zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana u istome ne obavlja ugovorenu djelatnost,
- ukoliko zakupnik ne dostavi zakupodavcu novo sredstvo osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora u slučaju da je zakupodavac ranije dostavljena sredstva osiguranja djelomično ili u potpunosti iskoristio,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor ne može koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti,

- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca izvrši promjenu i/ili dopunu djelatnosti,
- ako zakupnik bez prethodnog pisanog odobrenja/suglasnosti zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako zakupnik cijeli poslovni prostor ili njegov dio izda u podzakup protivno ugovoru, odnosno ovoj Odluci, te ukoliko se utvrdi da je iznos podzakupa veći od zakupnine utvrđene ugovorom o zakupu,
- ako zakupnik ne izvršava obveze koje se odnose na korištenje zajedničkih uređaja i obavljanje usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor,
- ako tijekom trajanja zakupa ne omogući zakupodavcu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova zgrade ukoliko se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim od strane Gradonačelnika.

Članak 40.

U slučaju da Grad Pula otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može povući otkaz ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, poreza, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Puli te u postupku naplate potraživanja.

Članak 41.

Glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

IV. KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

1. OPĆE ODREDBE

Članak 42.

Poslovni prostor u vlasništvu Grada odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja prodaju se putem javnog natječaja (u daljnjem tekstu: natječaj).

Poslovni prostor prodaje se po procijenjenoj vrijednosti koju određuje sudski vještak prema odredbama propisa kojim se uređuje procjena vrijednosti nekretnina, a po odabiru vlasnika poslovnog prostora, ne starijoj od 6 mjeseci od dana donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Procijenjena vrijednost je početna kupoprodajna cijena.

Članak 43.

Kada se poslovni prostor prodaje sadašnjem zakupniku, procijenjena vrijednost umanjuje se za neamortizirana ulaganja sadašnjeg zakupnika koja su utjecala na visinu procijenjene vrijednosti poslovnog prostora te za koje je zakupodavac dao prethodnu

suglasnost, s tim da se visina neamortiziranog ulaganja zakupnika priznaje najviše do 30% procijenjene vrijednosti poslovnog prostora.

Sadašnjem zakupniku neće se priznati ulaganja u preinake poslovnog prostora učinjene bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca, osim nužnih troškova održavanja, kao ni ulaganja koja je zakupodavac priznao u obliku smanjene zakupnine.

Pod sadašnjim zakupnikom smatra se zakupnik poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Pula i koji obavlja u tom prostoru dopuštenu djelatnost, ako taj prostor koristi bez prekida u trajanju od najmanje 5 godina.

Članak 44.

Kupoprodajna cijena postignuta na javnom natječaju je kupoprodajna cijena poslovnog prostora.

2. POSTUPAK NATJEČAJA

Članak 45.

Odluku o kupoprodaji poslovnih prostora Grada donosi Gradonačelnik.

Temeljem Odluke iz stavka 1. ovoga članka, natječaj raspisuje nadležni upravni odjel.

Obavijest o raspisanom natječaju objavljuje se u dnevnom tisku, dok se cjeloviti tekst natječaja objavljuje na oglasnoj ploči nadležnog upravnog odjela i na web stranicama Grada Pule.

Dan oglašavanja obavijesti o raspisanom natječaju u dnevnom tisku smatra se danom objave natječaja.

Članak 46.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za kupoprodaju poslovnih prostora.

Članove povjerenstva imenuje gradonačelnik na vrijeme od dvije godine. Povjerenstvo čine predsjednik i dva člana, te njihovi zamjenici.

Članak 47.

Natječaj se može provesti na dva načina:

- usmenim nadmetanjem
- prikupljanjem pisanih ponuda

Usmeno nadmetanje je postupak u kojem se ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama.

Članak 48.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Članak 49.

Javni natječaj obvezatno sadrži:

- podatke o identifikaciji poslovnog prostora (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
- odredbu o tome tko može biti ponuditelj
- početnu kupoprodajnu cijenu
- iznos i način plaćanja jamčevine
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
- rok za sklapanje ugovora,
- rok, način i mjesto dostave prijave (kod usmenog nadmetanja), odnosno ponude (za prikupljanje pisanih ponuda),
- odredbu o pravu neprihvatanja nijedne ponude
- odredbu o tome tko će se smatrati najpovoljnijim ponuditeljem
- odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća
- odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako nakon provedenog natječaja odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o kupoprodaji
- rok za sklapanje ugovora s najpovoljnijim ponuditeljem
- rok za plaćanje kupoprodajne cijene.

Javni natječaj može sadržavati i druge podatke u svezi s prodajom poslovnog prostora.

Članak 50.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u iznosu od najmanje 10% od početne kupoprodajne cijene poslovnog prostora, u korist proračuna Grada Pule.

Nakon provedenog postupka javnog natječaja uplaćena jamčevina se odabranom ponuditelju uračunava u kupoprodajnu cijenu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, vraća najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o prihvatu ponude i izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 51.

Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora vodi zapisnik o prispjelim ponudama za svaki pojedini poslovni prostor oglašen u javnom natječaju. Zapisnik sadrži podatke o ponuditeljima i ponuđenim kupoprodajnim cijenama te podatak o najvišoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni za pojedini poslovni prostor.

a.) Usmeno nadmetanje

Članak 52.

Usmeno nadmetanje vodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na način da na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, uvodno otvara nadmetanje i zaprima prijave, i utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete iz natječaja, te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku koju odmah objavljuje.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

O tijeku usmenog nadmetanja vodi se zapisnik.

Ako tijekom usmenog nadmetanja ponuditelji narušavaju red i disciplinu, a osobito ukoliko međusobno ili s trećim osobama komuniciraju neposredno, pomoću uređaja za komunikaciju ili na drugi način, šetaju ili napuštaju prostorije gdje se licitacija provodi, ometaju drugog ponuditelja i slično, Povjerenstvo može donijeti odluku o isključenju ponuditelja iz daljnjeg nadmetanja ili prekidu.

Po okončanju nadmetanja zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu. U cilju zakonom utvrđene svrhe i u interesu javnosti, Grad Pula objavljuje sve donesene akte na službenoj internetskoj stranici i u službenom glasilu Grada. Slijedom navedenog, smatrat će se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Članak 53.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude.

Najmanji iznos povećanja usmene ponude za kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora iznosi 5% početne cijene.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude, odnosno odustanku od daljnjeg nadmetanja preostalih ponuditelja.

Ako se za usmeno nadmetanje za pojedini poslovni prostor pojavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Članak 54.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnija, te takvo utvrđenje unosi u zapisnik.

Zapisnik o provedenom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju se smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu.

b.) Pisano prikupljanje ponuda

Članak 55.

Prikupljanje pisanih ponuda provodi se dostavom takvih ponuda putem pošte ili osobno predajom u pisarnici, u zatvorenoj omotnici uz naznaku. «NE OTVARAJ-PONUDA ZA NATJEČAJ».

Pisana ponuda obvezno sadrži:

- ime i prezime, adresu prebivališta ili boravišta, OIB (ako je ponuditelj fizička osoba – građanin),
- naziv obrta, ime i prezime vlasnika obrta, OIB, MB obrta (ako je ponuditelj fizička osoba - obrtnik),
- tvrtku/naziv, adresu sjedišta, OIB i MB pravne osobe, ime i prezime te OIB osobe ovlaštene za zastupanje pravne osobe (ako je ponuditelj pravna osoba),
- oznaku i redni broj poslovnog prostora koji se licitira,
- broj računa ponuditelja s nazivom banke kod koje je isti otvoren radi povrata jamčevine,
- ponudenu kupoprodajnu cijenu.

Uz ponudu se prilaže:

- preslik važeće osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba (građanin ili obrtnik), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osobe ovlaštene za zastupanje, ako je ponuditelj pravna osoba, a ukoliko ponudu u ime ponuditelja daje opunomoćenik, i ovjerenu punomoć za zastupanje, odnosno preslik obrtnice ako je ponuditelj fizička osoba obrtnik, odnosno ovjereni preslik Rješenja nadležnog Trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili Izvadak iz sudskog registra, koji ne smije biti stariji od 30 dana od dana objave natječaja ako je ponuditelj pravna osoba,
- dokaz o uplaćenju jamčevine za poslovni prostor,
- potvrde da ponuditelj nema nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli, Istarskoj županiji i Republici Hrvatskoj, a koje ne smiju biti starije od 30 dana od dana održavanja usmenog nadmetanja,
- izjavu da pristaje na prikupljanje, obradu i korištenje osobnih podataka javnom objavom na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Pule, a u svrhu u koju su prikupljeni, a sve sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama (NN 25/13 i 85/15), temeljem kojeg je Grad Pula kao tijelo javne vlasti, obavezno je, radi upoznavanja javnosti, omogućiti pristup informacijama o svom radu pravodobnom objavom na internetskim stranicama ili u javnom glasilu.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz natječaja, odbacit će se kao nevaljane ili nepotpune.

Članak 56.

Otvaranje i razmatranje prispjelih pisanih ponuda provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja na mjestu i u vrijeme određenom objavljenim natječajem, na način da uvodno utvrdi koliko je pisanih ponuda zaprimljeno i koji su ponuditelji nazočni.

O tijeku sjednice Povjerenstvo vodi se zapisnik.

Po okončanju sjednice zapisnik potpisuju nazočni članovi Povjerenstva i zapisničar, a ovjeravaju dva ovjervitelja zapisnika koje između sebe izaberu nazočni ponuditelji.

Nakon otvaranja svake omotnice Povjerenstvo upoznaje nazočne ponuditelje sa sadržajem ponude.

Zakašnjele i nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u raspravljanje već će odmah zapisnički utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju.

Valjane ponude Povjerenstvo razmatra usporedbom ponuđene kupoprodajne cijene. Nakon razmatranja, Povjerenstvo zapisnički utvrđuje postojanje valjane ponude koja sadrži najvišu ponuđenu kupoprodajnu cijenu.

Ako je za isti poslovni prostor prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda raznih ponuditelja koje su istovjetne glede ponuđene visine cijene, Povjerenstvo će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda povoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provesti će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Povjerenstvo u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti, te o tome obavijestiti sve ponuditelje sa valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 57.

Po okončanju postupka natječaja, zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je potrebno prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja nadležnom tijelu koje zatim donosi odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora.

Članak 58.

Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najvišu kupoprodajnu cijenu i ispunjava sve uvjete natječaja.

Ako najpovoljniji ponuditelj iz st.1. ovog članka, čiju je ponudu Povjerenstvo za prodaju poslovnih prostora utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora, te nakon donošenja iste, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 59.

Po okončanju postupka natječaja, odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajnog ugovora donosi nadležno tijelo.

Odluku o prihvatu ponude i sklapanju kupoprodajne cijene donosi:

- Gradonačelnik, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja ne prelazi iznos od 1.000.000,00 (riječima: milijun) kuna,
- Gradsko vijeće, za ponuđenu kupoprodajnu cijenu poslovnog prostora koja prelazi iznos od 1.000.000,00 (riječima: milijun) kuna.

Gradonačelnik zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne izabere najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 60.

Ako najpovoljniji ne pristupi sklapanju kupoprodajnog ugovora u roku od 30 dana od dana kad je obaviješten da može pristupiti sklapanju ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Jamčevina se ne vraća najpovoljnijem ponuditelju koji odustane od sklapanja ugovora.

Ako kupac u ugovorenom roku ne uplati kupoprodajnu cijenu u cijelosti, ugovor se raskida, a jamčevina se ne vraća.

3. UGOVOR O KUPOPRODAJI

Članak 61.

Ugovor o kupoprodaji, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, mora sadržavati i odredbe:

- da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora
- da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnog prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru,
- da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

V. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 62.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora („Službene novine Grada Pule“, br. 3/97, 1/98, 2/99, 5/02 i 10/03).

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave, a objavljuje se u „Službenim novinama Grada Pule“.

KLASA:947-03/19-01/102

URBROJ:

Pula,

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Tiziano Sošić

O B R A Z L O Ž E N J E

PRAVNI TEMELJ ZA DONOŠENJE AKTA

Članak 35. i 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17) u vezi sa čl. 48. Zakona o lokalnoj upravi i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15 i 123/17), članak 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članak 39. Statuta Grada Pule (Službene novine Grada Pule br. 7/09, 16/09, 12/11, 01/13 i 02/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule kojom se uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule.

PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Obzirom na važeći Zakon o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18) te posebice u odnosu na zadnje izmjene i dopune Zakona koje su stupile na snagu dana 22. prosinca 2018. godine, valjalo je pristupiti izradi i donošenju nove Odluke o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule čije će odredbe biti usklađene s citiranim zakonima.

Nova Odluka o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaj za davanje u zakup poslovnih prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja i korištenja, kao i uvjeti i način kupoprodaje poslovnog prostora u vlasništvu Grada Pule.

Osnovne odredbe i donošenje odluka u svezi poslovnih prostora sadržane su **čl. 1 do čl. 4.**

S obzirom da je zakonom propisano da se poslovni prostori u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno jedinica lokalne i regionalne (područne) samouprave daju u zakup putem javnog natječaja, odredbama **čl. 5. do čl. 24.** ove Odluke određeni su uvjeti i postupak, odnosno način provođenja natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora Grada Pule (bilo usmenim nadmetanjem, odnosno licitacijom, bilo prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama), dokumentacija koju valja priložiti uz prijavu na natječaj, definirano je što se smatra najpovoljnijom ponudom i tko ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, iznos jamčevine, visina zakupnine, početak obveze plaćanja zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju te sredstva osiguranja plaćanja novačane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu.

Naime, pod najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjenje općih i posebnih uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine, a 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 i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Što se tiče visine jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj, ovom Odlukom utvrđeno je da jamčevina iznosi najmanje 5, a najviše 36 početnih iznosa zakupnine, a jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava u zakupninu.

Sredstva osiguranja koja je najpovoljniji ponuditelj u obvezi dostaviti prilikom zaključivanja ugovora kod javnog bilježnika su, sukladno ovoj Odluci, bjanko zadužnice, garantni polog i bankarska garancija, a razlikuju se ovisno o visini izlicitirane mjesečne zakupnine.

Valja napomenuti da su odredbom čl. 5. ove Odluke ujedno predviđene i iznimke, odnosno situacije u kojima javni natječaj nije obavezan. Naime, javni natječaj nije potreban kada ga međusobno sklapaju Grad Pula i Republika Hrvatska, odnosno Grad Pula i jedinice područne (regionalne) i lokalne samouprave, te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, Grada Pule, kao i jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana. Druga iznimka od potrebe provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora postoji u slučaju isteka ugovora o zakupu poslovnog prostora zaključenim sa zakupnik koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze i nema dospjelih dugovanja prema proračunu Grada Pule na ime zakupnine i ostalih naknada koje se uz zakupninu plaćaju, a na pisani zahtjev zakupnika.

Nadalje, s obzirom da se zakup poslovnog prostora zasniva ugovorom, a po provedenom javnom natječaju, odredbama **čl. 25. do čl. 29.** određeno je što treba sadržavati ugovor o zakupu, koji se zaključuje na određeno vrijeme u trajanju od 10 godina. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i solemniziran (potvrđen) po javnom bilježniku. Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, proračunu Istarske županije i proračunu Grada Pule. Ugovorom o zakupu poslovnog prostora zakupodavac se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor u stanju utvrđenom ugovorom o zakupu poslovnog prostora, a ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje ugovorom utvrđene djelatnosti. Budući da je zapisnik često puta vrlo koristan dokaz u slučaju sudskog spora, prilikom primopredaje poslovnog prostora izuzetno je važno sačiniti zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora s potpisom ugovornih strana, kako to i predviđa predložena Odluka.

Odredbom **čl. 30.** utvrđena su prava i obveze ugovornih strana. Plaćanje zakupnine u ugovorenom roku osnovna je obveza zakupnika uz poštivanje ostalih ugovornih odredbi koje se odnose na obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru, korištenje zajedničkih djelova, plaćanje naknade za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospeljeću, a koja naknada nije uračunata u zakupninu, troškove tekućeg održavanja, kao i popravke oštećenja poslovnog prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika, a koje je zakupnik dužan izvršiti o vlastitom trošku, bez prava na povrat sredstava.

Sukladno odredbi **čl. 31.** Odluke zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena i/ili vanjski izgled poslovnoga prostora. U slučaju da poslovni prostor nije priveden namjeni, a što je utvrđeno ugovorom o zakupu ili zapisnikom o stanju i primopredaji poslovnog prostora, odnosno ukoliko za vrijeme trajanja ugovora o zakupu poslovnog prostora nastane potreba za izvođenjem isključivo nužnih i korisnih radova, zakupnik je dužan dovesti poslovni prostor u stanje potrebno za obavljanje djelatnosti ulaganjem vlastitih sredstava u uređenje poslovnog prostora. Također, ulaganja zakupnika u poslovni prostor vrše se isključivo uz prethodnu pisanu suglasnost nadležnog tijela Grada Pule.

Što se tiče djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, kao i promjene i/ili dopune ugovorene djelatnosti, isto je utvrđeno odredbama **čl. 33 do čl. 35.** Promjena i/ili dopuna djelatnosti koja se može obavljati u poslovnom prostoru određuje se posebnom odlukom gradonačelnika ukoliko su ispunjeni svi uvjeti određeni ovom Odlukom.

Jednako kao što zakupnik nema pravo vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite suglasnosti zakupodavca, ili mijenjati ugovorenu djelatnost, zakupnik također nije ovlašten poslovni prostor ili dio prostora dati u podzakup, osim ako to nije uređeno posebno odlukom gradonačelnika te je institut podzakupa, odnosno uvjeti i kriteriji koji moraju biti ispunjeni da bi podzakup bio odobren, utvrđeni odredbama **čl. 36. i 37.** Odluke.

Budući da do prestanka zakupa ne dolazi u slučaju ako zakupnik ostvari uvjete za korištenje prava iz mirovinskog ili invalidskog sustava osiguranja, odnosno ako umre, ili se promijeni pravni položaj zakupnika, jer tada zakonski nasljednici prvog nasljednog reda, odnosno pravni sljednici stupaju u prava i obveze zakupnika, prijenos zakupa uređen je odredbom **čl. 38.** ove Odluke. Osim zakonskim nasljednicima i pravnim sljednicima, u navedenom članku predviđena je mogućnost stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika zaposlenicima zakupnika koji su najmanje 5 godina bili zaposleni kod zakupnika i obrtnicima koji su sa zakupnikom obavljali zajednički obrt najmanje 5 godina, a sve pod uvjetom da zakonski nasljednici ne stupe u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika. Navedeno je omogućeno i pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osoba ima poslovni udio u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme zaposlenike dosadašnjeg zakupnika, da nastavi obavljati istu djelatnost i pod uvjetom da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja. Ove novine u odnosu na stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika unesene su u prijedlog predmetne odluke slijedom prihvatanja primjedbi putem javnog savjetovanja.

Prestanak zakupa definiran je odredbama **čl. 39. do čl. 41.** ove Odluke. S obzirom da se ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa na određeno vrijeme u trajanju od deset godina, ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje istekom vremena na koji je sklopljen što znači da nakon isteka ugovorenog vremena zakupa, zakupni odnos prestaje. Osim toga, zakupodavac može, u slučajevima navedenim u članku 39. ove Odluke, ugovor i otkazati i to pisanim otkazom putem javnog bilježnika, u svako doba bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, a u tom slučaju zakup prestaje danom isteka otkaznog roka. Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu ne navodeći razloge otkaza.

Nakon prestanka ugovora o zakupu, zakupnik je u obvezi poslovni prostor predati zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo redovitom upotrebom i preinakama koje je učinio isključivo uz suglasnost zakupodavca, ukloniti sve pokretne predmete namještaja, kao i ugradnje koje je sam ugradio, reklame s pročelja zgrade, te otkloniti prouzročena oštećenja. Zakupnik ima pravo na kraju trajanju zakupa odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako mu za takvo ulaganje nije odobreno obeštećenje kroz prebijanje sa zakupninom, pod uvjetom da se time ne oštećuje poslovni prostor. Prilikom predaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik kojim će se utvrditi stanje u kojem se poslovni prostor vraća zakupodavcu.

Novina u ovoj Odluci je i odredba **čl. 40.** kojom je određeno da u slučaju da Grad Pula otkaže ugovor o zakupu poslovnog prostora, Gradonačelnik može staviti van snage odluku o otkazu ugovora o zakupu ako zakupnik u roku od 60 dana od donošenja odluke o otkazu ugovora o zakupu i podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih naknada po osnovi korištenja poslovnog prostora i svih troškova nastalih u postupku iseljenja zakupnika i predaje poslovnog prostora u posjed Gradu Puli te u postupku naplate potraživanja.

Odredbom **čl. 41.** utvrđeno je da se, glede prava i obveza ugovornih strana koje nisu posebno utvrđene ovom Odlukom, primjenjuju odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Kupoprodaja poslovnih prostora u vlasništvu Grada Pule, odnosno na kojima Grad Pula ima pravo raspolaganja ili korištenja, uređena je odredbama **čl. 42. do čl. 61.** ove Odluke.

Navedeni članci predložene Odluke uređuju način provođenja javnog natječaja za kupoprodaju poslovnih prostora Grada Pule - usmenim nadmetanjem, odnosno licitacijom, ili

prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, način na koji se utvrđuje tržišna cijena, visinu jamčevine koju osobe koje sudjeluju na javnom natječaju moraju položiti, te odredbe koje obvezatno mora sadržavati ugovor o kupoprodaji.

Naime, osim bitnih sastojaka ugovora određenih Zakonom o obveznim odnosima, ugovor o kupoprodaji mora sadržavati i odredbe kojom je određeno da rok za plaćanje kupoprodajne cijene ne može biti duži od 30 dana od dana sklapanja ugovora, da se kupac odriče prava potraživanja naknade štete u slučaju raskida kupoprodajnog ugovora zbog pravnih nedostataka na kupljenom poslovnom prostoru, kao i da kupac neće tražiti naknadu štete ako bi mu ona bila izazvana sudskim postupkom protiv bespravnog korisnika poslovnog prostora, odnosno naknadu eventualne štete koju bi trpio zbog duljine trajanja postupka uknjižbe prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru, te da kupac uknjižbu prava vlasništva na kupljenom poslovnom prostoru može zatražiti na temelju kupoprodajnog ugovora i prodavateljeve potvrde da je kupoprodajnu cijenu platio u cijelosti.

Prijelazne i završne odredbe sadržane su u **čl. 62.**

Stupanjem na snagu ove Odluke ujedno se stavljaju van snage Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora (Službene novine Grada Pule br. 3/97, 1/98, 2/99, 5/02 i 10/03).

Putem servisa eKonzultacija provodi se savjetovanje sa zainteresiranom javnošću o prijedlogu Odluke te će izvješće o provedenom savjetovanju činiti prilog Odluke.

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINACIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

P.O. GRADONAČELNIKA
Giordano Škuflić, mag.ing.aedif., v.r.