





REPUBLIKA HRVATSKA
ISTARSKA ŽUPANIJA

 GRAD PULA-POLA
GRADONAČELNIK

REPUBBLICA DI CROAZIA
REGIONE ISTRIANA

 CITTA DI PULA-POLA
IL SINDACO

KLASA:947-03/19-01/548
URBROJ:2168/01-01-02-01-0019-19-3
Pula, 22.07.2019

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

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

U predmetu razmatranja i utvrđivanja prijedloga Odluke o izmjenama i dopunama 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 22. srpnja 2019. godine, donio je

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se prijedlog Odluke o izmjenama i dopunama 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 Škukflić, p.o. Gradonačelnika pročelnik Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalni sustav i imovinu, Ingrid Bulian, zamjenica pročelnika te Barbara Belić Raunić, voditeljica Odsjeka za prostorno planiranje i graditeljsko naslijeđe, 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

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ 125/11, 64/15 i 112/18) 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) i člankom 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18), Gradsko vijeće Grada Pule na sjednici održanoj dana _____ 2019. godine, donosi

ODLUKU

o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) u članku 36. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:

„Iznimno, Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata, pod uvjetom da zakupnik prihvati obvezu da za površinu prostora koja se daje u podzakup plaća zakupninu u iznosu koji je pet puta veći od ugovorene zakupnine po m² te da ispunjava sljedeće uvjete:

- ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata,
- ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi,
- ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa,
- ukoliko zakupnik i financijska ustanova 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, uvećane za peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,
- da i financijska ustanova koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora do visine jednogodišnjeg iznosa podzakupa, 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.“

Dosadašnji stavci 3, 4, 5, 6, 7 i 8 članka 36 Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) postaju stavci 4, 5, 6, 7, 8 i 9.

Članak 2.

Sve ostale odredbe Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) ostaju neizmjenjene i na snazi.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od objave u Službenim novinama Grada Pule - Pola.

KLASA:947-03/19-01/548

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 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ 125/11, 64/15 i 112/18) 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) i člankom 39. Statuta Grada Pule - Pola („Službene novine Grada Pule“ br. 7/09, 16/09, 12/11, 1/13 i 2/18).

OSNOVNA PITANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Predlaže se donošenje Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) kojom se uređuje davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata.

PRIKAZ STANJA KOJA SE UREĐUJU AKTOM

Prijedlogom ove odluke regulira se davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata.

Važećom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) nije posebno regulirano davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata već općenito institut davanja poslovnog prostora u podzakup (čl. 36 navedene Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola)

Obzirom da je riječ o specifičnom tipu podzakupa kada je riječ o bankomatima te zbog sve veće potrebe građana da im te usluge budu dostupne na više mjesta u gradu, raste i zainteresiranost financijskih institucija da svoju uslugu približe građanima, posebno u sate i dane kada banke ne rade pa se ukazala potreba da se ova problematika regulira postojećom Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola.

Prijedlogom ove odluke određuju se posebni uvjeti za davanje u podzakup dijela prostora za postavljanje bankomata, a koji uvjeti su ti da zakupnik prihvati peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata. Nadalje, potrebno je i da zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi te da zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa. Također, kao potreban uvjet za odobravanje podzakupa za postavljanje bankomata u poslovni prostor predviđeno je i to da zakupnik i financijska ustanova 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, uvećane za peterostruki iznos ugovorene

zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada. Kao jedan od posebnih uvjeta predviđen je uvjet da i financijska ustanova koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora do visine jednogodišnjeg iznosa ugovorenog podzakupa sa zakupnikom, 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.

Ostale odredbe Odluke ostaju neizmjenjene i na snazi.

Slijedom navedenog, predlaže se vijećnicima donošenje ove Odluke.

PROCJENA POTREBNIH FINANCIJSKIH SREDSTAVA ZA PROVEDBU AKTA:

Za provedbu akta nije potrebno osigurati financijska sredstva.

Pripremila: Sanja Kljajić Dakić, mag. iur., v.r.

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

Obrazac Izvješća o savjetovanju s javnošću

IZVJEŠĆE O SAVJETOVANJU S JAVNOŠĆU U POSTUPKU DONOŠENJA ODLUKE O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE – POLA	
Nositelj izrade izvješća: Mjesto, datum	
Naziv akta za koji je provedeno savjetovanje s javnošću	ODLUKA O IZMJENAMA I DOPUNAMA ODLUKE O ZAKUPU I KUPOPRODAJI POSLOVNIH PROSTORA GRADA PULE – POLA
Naziv tijela nadležnog za izradu nacrtu / provedbu savjetovanja	UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, KOMUNALNI SUSTAV I IMOVINU; Odsjek za upravljanje imovinom
Razlozi za donošenje akta i ciljevi koji se njime žele postići uz sažetak ključnih pitanja	<p>Važećom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) nije posebno regulirano davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata već općenito institut davanja poslovnog prostora u podzakup (čl. 36 navedene Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola).</p> <p>Obzirom da je riječ o specifičnom tipu podzakupa kada je riječ o bankomatima te zbog sve veće potrebe građana da im te usluge budu dostupne na više mjesta u gradu, raste i zainteresiranost financijskih institucija da svoju uslugu približe građanima, posebno u sate i dane kada banke ne rade pa se ukazala potreba da se ova problematika regulira postojećom Odlukom o davanju u zakup i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule-Pola na način da se dopuni odredbama o podzakupu poslovnih prostora u vlasništvu Grada za bankomate.</p>
Objava dokumenata za savjetovanje	http://www.pula.hr/hr/eusluge/ekonzultacije/ekonzultacije-u-tijeku/27/nacrt-prijedloga-odluke-o-izmjenama-i-dopuni-odluke-o-zakupu-i-kupoprodaji-poslovnih-prostora-grada-pule-pola-i-nacrt-prijedloga-odluke-o-utvrđivanju-zakupnine-zona-i-djelatnosti-u-poslovnom-prostoru/
Razdoblje provedbe savjetovanja	21. lipnja 2019. – 21. srpnja 2019.
Pregled osnovnih pokazatelja uključenosti savjetovanja s javnošću	Zaprimljene su dvije primjedbe, jedna od strane Udruženja obrtnika Pula, koja se odnosi na visinu naknade za odobravanje podzakupa za postavljanje bankomata u poslovnom prostoru te druga od strane HGK Županijske komore Pula, koja se odnosi na uvjete postavljanja zahtjeva za odobravanje podzakupa.
Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih mišljenja i prijedloga s obrazloženjem razloga za neprihvatanje	Tablica prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi – prilog 1.
Ostali oblici savjetovanja s javnošću	

Troškovi provedenog savjetovanja	.
----------------------------------	---

Prilog 1. Pregled prihvaćenih i neprihvaćenih primjedbi

Redni broj	Sudionik savjetovanja (ime i prezime pojedinca, naziv organizacije)	Članak ili drugi dio nacрта na koji se odnosi prijedlog ili mišljenje	Tekst zaprimljenog prijedloga ili mišljenja	Status prijedloga ili mišljenja (prihvaćanje/neprihvaćanje s obrazloženjem)
1.	Udruženje obrtnika Pula	Čl. 1	<p>Predlaže se da članak 1. glasi:</p> <p style="text-align: center;">Članak 1.</p> <p>U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) u članku 36. iza stavka 2. dodaje se novi stavak 3. koji glasi:</p> <p style="padding-left: 40px;">„Iznimno, Gradonačelnik može, kada to ocijeni opravdanim, posebnom odlukom na prijedlog nadležnog upravnog odjela, odobriti davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavu bankomata, pod sljedećim uvjetima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata, - ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema Gradu Puli po bilo kojoj osnovi, - ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa, - ukoliko zakupnik i financijska ustanova koja traži podzakup dostave ugovor o 	<p>Prijedlog nije prihvaćen.</p> <p>Predlaže se pravo na slobodno ugovaranje visine podzakupnine za postavljanje bankomata te visina zakupnine za dio prostora koji se daje u podzakup u iznosu od 50% iznosa ugovorene podzakupnine.</p> <p>Navedeni prijedlog nije prihvaćen iz razloga što bi pravo na slobodno ugovaranje podzakupnine, bez ograničenja koja su predviđena Odlukom, otvorilo mogućnost zlouporabe istoga. Naime, ograničenje visine podzakupnine predviđene Odlukom iznosi visinu ugovorene zakupnine uvećane za peterostruko uvećanje iznosa za dio prostora koji se daje u podzakup što predstavlja realan okvir unutar kojega zakupnik može ugovoriti visinu podzakupnine. Kada bi se ostavila mogućnost ugovaranja iznosa većeg od ugovorenog iznosa zakupnine za cijeli prostor kojeg zakupnik plaća Gradu</p>

			<p>podzakupu na suglasnost Gradu, a u kojem ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada,</p> <ul style="list-style-type: none"> - da zakupnik prihvati obvezu da za površinu prostora koja se daje u podzakup plaća zakupninu u iznosu 50% ugovorene podzakupnine, - da i financijska ustanova koja traži podzakup dostavi sredstva osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu poslovnog prostora do visine jednogodišnjeg iznosa podzakupna, 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.“ <p>Dosadašnji stavci 3, 4, 5, 6, 7 i 8 članka 36 Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) postaju stavci 4, 5, 6, 7, 8 i 9.</p>	<p>tada bi to značilo da je zakupnicima dozvoljeno da trguju poslovnim prostorima i zarađuju na taj način te bi se izgubio smisao samog zakupa poslovnog prostora. Intencija donošenja ove Odluke nije bila povećanje postavljanja broja bankomata u poslovnim prostorima Grada Pule, kao niti ostvarivanje zarade zakupnika na taj način. Upravo iz tih razloga je postavljeno ograničenje u visini podzakupnine te navedena primjedba nije prihvaćena.</p>
2.	Hrvatska gospodarska komora Županijska komora Pula	Čl.1	<p>Čl. 1. stavak I.</p> <p>Ukoliko je zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavljao najmanje tri godine prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog prostora u podzakup za postavljanje bankomata.</p> <p>Komentar: Uvjetovati da zakupnik u poslovnom prostoru ugovorenu djelatnost obavlja najmanje tri godine u kontinuitetu kroz svih 12 mjeseci u godini prije podnošenja zahtjeva za davanje dijela poslovnog</p>	<p>Prijedlog nije prihvaćen!</p> <p>Čl.1 st.1.</p> <p>Navedena primjedba nije prihvaćena jer je Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Pule – Pola (Službene novine Grada Pule br. 5/19) utvrđeno da ukoliko zakupnik duže od 30 dana ne obavlja ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru, isto se smatra razlogom za otkaz ugovora pa već</p>

			<p>prostora u podzakup za postavljanje bankomata.</p> <p>Čl. 1. stavak III. Ukoliko zakupnik i financijska institucija koja traži podzakup nisu u sudskom sporu s Gradom Pula glede poslovnog prostora koji je predmet zakupa odnosno podzakupa</p> <p>Komentar: Brisanje stavka III. iz čl. 1. Nacrta prijedloga ove Odluke.</p> <p>Čl. 1. stavak IV. Ukoliko zakupnik i financijska ustanova 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, uvećane za peterostruki iznos ugovorene zakupnine za dio poslovnog prostora koji se daje u podzakup, i kojime je ugovoreno da isti stupa na snagu danom ishodovanja suglasnosti Grada</p> <p>Komentar: Brisanje odsječka IV. iz čl. 1. ove Odluke koji glasi „iznos podzakupa ne smije biti veći od zakupnine utvrđene u osnovnom ugovoru o zakupu, uvećane za peterostruki iznos“. Činjenica je da financijske institucije nude veće iznose za ove namjene.</p> <p>Stav Strukovne grupe trgovina je da bi zakupac sam trebao utvrditi visinu podzakupnine tj. protiv smo ograničavanja iznosa kao što je u Odluci istaknuto. Traži se objašnjenje zašto je uvjetovano uvećanje maksimalnog iznosa zakupnine.</p> <p>Mišljenja smo da prvenstveno</p>	<p>iz takve odredbe proizlazi da se podrazumijeva da se djelatnost obavlja u kontinuitetu i kroz svih 12 mjeseci u godini.</p> <p>Čl.1 st.3. Navedena primjedba nije prihvaćena iz razloga što je opravdano i logično prihvatljivo da ne postoje neriješeni pravni odnosi između Grada i stranaka pri ugovaranju novih pravnih poslova.</p> <p>Čl.1. st.4. Navedeni prijedlog nije prihvaćen iz razloga što bi pravo na slobodno ugovaranje podzakupnine, bez ograničenja koja su predviđena Odlukom, ostavilo mogućnost zlouporabe istoga. Naime, ograničenje visine podzakupnine predviđene Odlukom iznosi visinu ugovorene zakupnine uvećane za peterostruko uvećanje iznosa za dio prostora koji se daje u podzakup što predstavlja realan okvir unutar kojega zakupnik može ugovoriti visinu podzakupnine. Kada bi se ostavila mogućnost ugovaranja iznosa većeg od ugovorenog iznosa zakupnine za cijeli prostor kojeg zakupnik plaća Gradu tada bi to značilo da je zakupnicima dozvoljeno da trguju poslovnim prostorima</p>
--	--	--	--	--

			<p>zakupac treba imati korist od zakupnine za dio poslovnog prostora koji daje u podzakup financijskoj instituciji s obzirom da se odriče djela poslovnog prostora koji je zakupio i samim time omogućio pružanje usluge bankomata lokalnom stanovništvu i turistima za vrijeme trajanja turističke sezone.</p>	<p>i zarađuju na taj način te bi se izgubio smisao samog zakupa poslovnog prostora. Intencija donošenja ove Odluke nije bila povećanje postavljanja broja bankomata u poslovnim prostorima Grada Pule, kao niti ostvarivanje zarade zakupnika na taj način. Upravo iz tih razloga je postavljeno ograničenje u visini podzakupnine te navedena primjedba nije prihvaćena.</p>
--	--	--	---	---

Na temelju članka 35. i članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ br. 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“ br. 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 20. ožujka 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 ponuditelji 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 ponuditelji usmeno nadmeću u visini ponude.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojemu ponuditelji 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 dospjelu 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

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.

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, 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 ovjerovitelja 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 prijehu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Gradonačelnik zadržava pravo da, bez obrazloženja, po provedenom natječajnom postupku ne prihvatiti 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,
- ponudenu 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 oмотnice 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 prihvata 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 prihvata 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 uloška 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 ishodenja 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 uloženi 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 sljedećih 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 ishodomvanja 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 uračunava 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 podzakupu 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 podzakupu 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 podzakupu 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.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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.



ISO 9001



ISO 27001



IQNet SR-10



Cro Cert

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 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 prijemu 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 prekida.

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,
- ponuđenu 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:2168/01-03-01-0387-19-5

Pula, 20. ožujka 2019.

GRADSKO VIJEĆE GRADA PULE

PREDSJEDNIK
Tiziano Sošić