

Općina Viškovo

21

Na temelju odredbe članka 35. stavak 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima («Narodne novine» broj 91/96), Zakona o zakupu poslovnog prostora («Narodne novine» broj 91/96) i članka 67. Statuta Općine Viškovo («Službene novine» Primorsko-goranske županije broj 16/93 i 29/94), povjerenik Vlade Republike Hrvatske, dana 12. studenoga 1997. donosi

ODLUKU

0 davanju u zakup poslovnog prostora Općine Viškovo

I. OSNOVNE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu Općine Viškovo kao i poslovnog prostora na kojem Općina Viškovo ima pravo raspolaganja i korištenja.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu Zakona o zakupu poslovnog prostora, smatraju se:

- poslovna zgrada
- poslovna prostorija
- garaža
- garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija namijenjenih obavljanju poslovne djelatnosti jednog korisnika, koje u pravilu čine jednu građevinsku cjelinu i imaju poseban ulaz, bez obzira da li se nalaze u stambenoj ili poslovnoj zgradi.

Garaža je prostor za smještaj vozila, i ne smatra se dijelom stana. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti,

Članak 3.

U upravljanju, raspolaganju i korištenju poslovnim prostorom Općinsko poglavarstvo Općine Viškovo (u daljnjem tekstu Poglavarstvo):

1. donosi financijski plan zakupnine za tekuću godinu
2. utvrđuje vrijednost veličine »A« i ostale elemente za određivanje visine, zakupnine
3. odlučuje o stupanju u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika sukladno odredbama ove Odluke
4. donosi plan održavanja, gradnje, kupnje i rekonstrukcije poslovnog prostora
5. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja
6. daje suglasnost za davanje poslovnog prostora u podzakup
7. obavlja druge poslove koji proizlaze iz Zakona i ove Odluke.

Članak 4.

Poslove vezane za upravljanje poslovnim prostorom obavlja Upravni odjel.

II. NAMJENA POSLOVNIH PROSTORIJA

Članak 5.

Namjenu i prenamjenu poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje Općinsko vijeće.

Općinsko vijeće može svojom odlukom propisati da se poslovni prostor u zgradama u vlasništvu Općine koje se nalaze u određenim ulicama odnosno adresama može koristiti za obavljanje samo određenih djelatnosti.

Ako se poslovni prostor koristi suprotno odluci Općinskog vijeća u smislu prethodnoga stava, Općina raskida ugovor o zakupu i raspisuje natječaj za davanje u zakup toga poslovnog prostora.

Članak 6.

Zakupnik može zatražiti prenamjenu poslovnog prostora što ga koristi zbog promjene ili proširenja djelatnosti po isteku najmanje jedne godine od početka korištenja tog prostora, odnosno po isteku jedne godine od ishoda prijašnjeg odobrenja za prenamjenu!

Članak 7.

Po odobrenju prenamjene prostora, Poglavarstvo obvezno razmatra i donosi odluku o visini zakupnine, određujući zakupninu za cijeli prostor u visini jednakoj dvostrukom iznosu osnovne zakupnine propisane ovom Odlukom za obavljanje nove djelatnosti u tom prostoru.

Odredbe prethodnog stavka & neće primijeniti ukoliko bi njena primjena značila umanjeње iznosa zakupnine u odnosu na njezin dosadašnji iznos ili ako se želi osigurati prostor za obavljanje djelatnosti od posebnog interesa za pučanstvo Općine Viškovo.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 8.

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

Postupak i uvjeti natječaja objavljuju se u javnom tisku. Natječaj provodi Komisija.

Komisija broji 3 (tri) člana i isti broj zamjenika.

Članove Komisije i njihove zamjenike imenuje Poglavarstvo na mandatno razdoblje od 4 (četiri) godine.

Članak 9.

Uvjeti i postupak javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora utvrđeno je posebnom Odlukom o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 10.

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

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

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

Članak 11.

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

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

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

Članak 12.

Uz uvjete utvrđene u članku 10. i 11. ove Odluke, zakupnik odnosno podzakupnik moraju ispuniti i sljedeće uvjete:

- u pogledu obavljanja djelatnosti ukoliko je to potrebno prema zakonskim propisima,
- podmirenje dužne zakupnine, kamata i ostalih troškova za poslovni prostor.

Članak 13.

Za poslovne prostore u kojima je predviđeno obavljanje zdravstvene i obrazovne djelatnosti može se prilikom javnog natječaja odrediti da ugovor o zakupu može sklopiti više osoba (zajednički zakup).

Članak 14.

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

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

Za poslovni prostor za koji je zaključen zajednički zakup, poslovni prostor ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama.

Članak 15.

Sa zakupnikom sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana
2. podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se poslovni prostor nalazi
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. naznačenje visine zakupnine po m²
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi, te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos zakupnine i drugih naknada, te rokove njihovog plaćanja
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak povećanja zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela

10. odredbe o prestanku ugovora posebno o otkazu i otkaznim rokovima

11. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku

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

13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu

14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i popis ugovornih strana.

Članak 16.

Ugovor o zakupu sklapa se u pisanom obliku.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje Općinski načelnik.

Članak 17.

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

Članak 18.

U slučaju da zakupodavac otkaže ugovor o zakupu, Poglavarstvo može odobriti sklapanje nagodbe ukoliko zakupnik u tijeku ovršnog ili parničnog postupka ispuni sljedeće uvjete:

— u slučaju neplaćanja zakupnine, podmiri cjelokupno dugovanje zakupnine, kamata i ostalih troškova

— u slučaju nekorištenja prostora, započne s korištenjem prostora

— u slučaju davanja prostora drugome na korištenje ili podzakup bez suglasnosti zakupodavca, isprazni prostor od bespravno korisnika.

Zakupnik osim ispunjavanja uvjeta iz prethodnog stavka ovog članka mora prihvatiti povećanje visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor.

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ovog članka zakupodavac može odobriti zaključivanje nagodbe i bez plaćanja povećanja visine zakupnine za 30% od osnovne zakupnine određene za predmetni prostor ukoliko zapisnik kao korisnik više poslovnih prostora vrati u posjed zakupodavcu neki od prostora za koji je sklopljen ugovor o zakupu ili vrati dio poslovnog prostora koji čini građevinsku cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Ukoliko je ugovorena zakupnina veća od iznosa, koji bi se dobio na način iz stavka 2. ovog članka zakupnik mora prihvatiti povećanje visine zakupnine do 20% od ugovorene zakupnine za predmetni prostor.

V. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE

Članak 19.

Visina zakupnine utvrđuje se u postupku natječaja na način da zakupnina ne može biti niža od osnovne zakupnine utvrđene Odlukom Poglavarstva.

Članak 20.

Zakupnina za poslovni prostor određuje se po 1 m² korisne površine, a prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja.

Pod korisnom površinom poslovne prostorije razumijeva se kao takvom utvrđena površina u Odluci o komunalnoj naknadi.

Zakupnina za poslovni prostor utvrđuje se kako sijedi:

Grupa djelatnosti	Šifra djelatnosti prema Odluci NKD (NN 3/97)	Vrste djelatnosti	Koeficijent	Faktor
I.	H55 J65	Hoteli i restorani Financijsko posredovanje	0,75	A
II.	G 50-52	Trgovina, popravak motornih vozila predmeta za kućanstvo	x 0,6	A
III.	K 70-74	Poslovanje nekretninama, iznajmljivanje i poslovne usluge	0,5	A
IV.	A 01-45 B C D E F J60	Poljoprivreda, lov i šumarstvo Ribarstvo Rudarstvo i vađenje rude Prerađivačka industrija Opskrba el. energijom, plinom i vodom Građevinarstvo Prijevoz, skladištenje i veze	0,45	A
V.	L75 M80 N85 O 90-93 Q90	Javna uprava, obrana, obvezno socijalno osiguranje Obrazovanje Zdravstvena zaštita i socijalna skrb Ostale društvene, socijalne i osobne uslužne djelatnosti Izvanteritorijalne organizacije i tijela	0,4	A
VI.	Garaže		0,4	A

Za razvrstavanje djelatnosti korištene su šifre iz Odluke o nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti («Narodne novine» 3/97).

Za poslovni prostor u kojem se obavlja više djelatnosti zakupnina se određuje prema djelatnosti za koju je ovom Odlukom utvrđena veća osnovna zakupnina.

Članak 21.

Mjesečna zakupnina za poslovni prostor obračunava se umnoškom površine poslovnog prostora i vrijednosti, veličine »A«.

Vrijednost veličine »A« za poslovni prostor i zone u kojima se nalazi poslovni prostor utvrđuje odlukom Poglavarstvo.

Visina zakupnine za otvoreni poslovni prostor utvrđuje se u visini od 80% visine zakupa zatvorenog poslovnog prostora.

Odluka o vrijednosti veličine »A« za poslovni prostor objavljuje se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 22.

Ugovor o zakupu sklapa se na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 1 (jedne) godine, a najduže 10 (deset) godina.

Članak 23.

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

Zakupnik ne smije bez suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Članak 24.

Primopredaja poslovnog prostora obavlja se na temelju zapisnika o stanju u kome se nalazi poslovni prostor i uređaji u vrijeme primopredaje s potpisom ugovornih strana.

Zakupnik se ne smije useliti u poslovni prostor prije zaključenja 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 odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom, te da je suglasan da će prostor urediti o vlastitom trošku.

Članak 25.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

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

Članak 26.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupnik može odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

VI. PRESTANAK ZAKUPA.

Članak 27.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 28.

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu poslovnog prostora u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pismene opomene zakupodavca zakupnik:

— koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

— u roku od petnaest dana od priopćenja opomene ne plati dospjelu zakupninu ili troškove za dva uzastopna mjeseca ili tri mjeseca u bilo kojem razdoblju tekuće godine,

— ako tijekom trajanja zakupa Poglavarstvo odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od one za koju je izdan u zakup,

— bez odobrenja zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,

— izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru.

Članak 29.

Protiv Odluke Poglavarstva zastupnik može uložiti prigovor u roku od 15 dana od primitka izlog.

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

VII. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE

Članak 30.

Općina je dužna sve ugovore o zakupu poslovnog prostora sklopljene po odredbama Zakona o poslovnim zgradama i prostorijama (»Narodne novine« broj 52/71) bez prethodno provedenog javnog natječaja uskladiti s odredbama Zakona o zakupu poslovnog prostora i ove Odluke u roku od tri mjeseca od dana stupanja na snagu ove Odluke.

Ugovori koji nisu usklađeni prema odredbi stavka 1. ovog članka raskidaju se po sili zakona.

Raniji zakupnik koji sudjeluje i udovoljava uvjetima natječaja ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 31.

Zakupodavac je dužan primjerak ugovora o zakupu poslovnog prostora dostavljati nadležnoj poreznoj upravi.

Članak 32.

Danom početka primjene ove Odluke prestaje važiti Odluka o poslovnom prostoru (»Službene novine« Primorsko-goranske županije broj 10/94).

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja, a objavit će se u »Službenim novinama« Primorsko-goranske županije.

Klasa: 080-02/97-01/1
Ur.broj: 2170-09-01-1-97-59
Viškovo, 12. studenoga 1997.

OPĆINA VIŠKOVO

Povjerenik Vlade
RH za Općinu Viškovo
Marinko Host, dipl. oecc,
v. r.

22.

Na temelju članka 37. stavak 3. i stavak 5. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine« broj 10/97) nakon razmatranja Prijedloga Upravnog vijeća Predškolske ustanove Viškovo, povjerenik Vlade Republike Hrvatske za Općinu Viškovo donosi

ODLUKU
o razrješenju v.d. ravnatelja
Predškolske ustanove Viškovo

1. Vesna Nikšić, v.d. ravnatelj Predškolske ustanove Viškovo razrješava se dužnosti s danom 30. rujna 1997. godine.

2. Ova odluka objavit će se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

Klasa: 601-02/97-01/1
Ur. broj: 2170-09-01-1-97-39a
Viškovo, 05. rujna 1997.

Povjerenik
Vlade RH za Općin
Viškovo
Marinko Host, dipl.oecc,
v. r.

23.

Na temelju članka 37. stavak 3. i stavak 5. Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (»Narodne novine« broj 10/97) nakon razmatranja Prijedloga Upravnog vijeća Predškolske ustanove Viškovo, povjerenik Vlade Republike Hrvatske za Općinu Viškovo donosi

ODLUKU
o imenovanju ravnatelja
Predškolske ustanove Viškovo

1. Za ravnatelja Predškolske ustanove Viškovo imenuje se Dolores Matković.

2. Imenovanje se vrši na mandatno razdoblje od 4 (četiri) godine.

3. Ova Odluka objavit će se u službenom glasilu Primorsko-goranske županije.

Klasa: 601-02/97-01/1
Ur. broj: 2170-09-01-1-97-39
Viškovo, 05. rujna 1997.

Povjerenik
Vlade RH za Općinu
Viškovo
Marinko Host, dipl. oecc,
v. r.

(nastavak s prve stranice)

60. Izmjene i dopune Programa javnih potreba Grada Raba u zdravstvu i socijalnoj skrbi za 1997. godinu	1594	OPĆINA PUNAT	
61. Odluka o komunalnom doprinosu	1594	27. Odluka ostavljanju van snage Urbanističkog projekta autokampa »Pila« u Puntu sa svim izmjenama i dopunama	1618
62. Izmjene i dopune Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru	1596	28. Odluka o komunalnom doprinosu /	1618
63. Odluka o osnivanju i načinu rada radnih tijela Gradskog vijeća Grada Raba	1596	29. Dopuna Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru Općine Punat	1620
GRAD VRBOVSKO		30. Odluka o izmjeni i dopuni Programa mjera za unapređenje stanja u prostoru	1621
36. Statutarna odluka o izmjenama i dopunama Statutu Grada Vrbovskog	1598	31. Odluka o javnim priznanjima Općine Punat	1622
37. Odluka o komunalnoj naknadi	1598	Ispravak Odluke o prestanku mandata vijećniku Općinskog vijeća i početak obnašanja dužnosti zamjenika vijećnika	1623
38. Odluka o odriavanju groblja i obavljanju pogrebnih poslova	1601	OPĆINA RAVNA GORA	
OPĆINE		33. Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o komunalnoj naknadi	1624
OPĆINA ČAVLE		34. Odluka o rasporedu sredstava komunalne naknade za 1997. godinu	1624
26. Izmjene i dopune Proračuna Općine Čavle za 1997.	1606	35. Godišnji program održavanja komunalne infrastrukture i opseg održavanja uređenog građevinskog zemljišta za 1997. godinu	1624
27. Odluka o imenovanju Komisije za popis birača	1609	36. Odluka o izradi Izmjena i dopuna Provedbenog urbanističkog plana »Centar-Ravna Gora«	1627
28. Odluka o izboru člana Odbora za gospodarstvo, razvoj, prostorno planiranje i zaštitu okoliša	1610	OPĆINA VIŠKOVO	
29. Odluka o izboru članova Odbora za međunarodnu, međugradsku i međuopćinsku suradnju	1610	21. Odluka o davanju u zakup poslovnog prostora Općine. Viškovo	1628
OPĆINA MALINSKA - DUBAŠNICA		22. Odluka o razrješenju v.d. ravnatelja Predškolske ustanove Viškovo	1631
7. Odluka o grobljima	1611	23. Odluka o imenovanju ravnatelja Predškolske ustanove Viškovo	1631
8. Odluka o grbu i zastavi Općine Malinska-Dubašnica	1613		
OPĆINA MATUUI			
36. Odluka o verifikaciji mandata	1615		
OPĆINA MRKOPAU			
14. Odluka o javnim priznanjima i nagradama Općine Mrkopalj	J^JC		

»Službene novine« — službeno glasilo Županije primorsko-goranske # Izdavač Županija primorsko-goranska • Odgovorni urednik Chiara Veranić # Uređuje, oprema i obavlja poslove pretplate i primanja oglasa »Novi list d.d.« Rijeka, Zvonimirova 20a, telefon 850-048 • Tisak »Novi list« Rijeka, Zvonimirova 20a • Mišljenjem Ministarstva kulture i prosvjete Republike Hrvatske od 1. listopada 1993, list je oslobođen plaćanja poreza na promet.