



REPUBLIKA HRVATSKA
SPLITSKO-DALMATINSKA ŽUPANIJA
GRAD KAŠTELA
Gradonačelnik

KLASA: 372-01/20-01/0001
URBROJ:2134/01-1/1-20-6

Kaštel Sućurac, 09. studenog 2020.

Na temelju članka 58. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09, 8/11, 6/13, 8/13, 10/14 i 6/18) Gradonačelnik Grada Kaštela donosi

ZAKLJUČAK

1. Utvrđuje se Prijedlog Odluke o izmjeni i dopuni Odluke o Zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora Grada Kaštela i dostavlja se Gradskom vijeću na usvajanje.

2. Izvjestitelj na sjednici Gradskog vijeća je mr.sc. Marija Pelivan, pročelnica Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo i imovinsko-pravne poslove.



Dostaviti:

1. Predsjednik Gradskog vijeća
2. U omot spisa

OBRAZLOŽENJE

Gradsko vijeće Grada Kaštela je na 22. sjednici održanoj 16. lipnja 2020. donijelo Odluku o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni glasnik“ broj 12/2020.) (u daljnjem tekstu: Odluka).

Člankom 5. Odluke predviđeno je da se početna zakupnina za poslovni prostor utvrđuje Odlukom o utvrđivanju zakupnine koju donosi gradonačelnik. Kako je izračun visine početnog iznosa mjesečne zakupnine definiran člancima 23. – 27. Odluke, članak 5. briše se kao nepotreban.

Člankom 25. navedene su poslovne djelatnosti koje se mogu obavljati u poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Kaštela. Utvrđena je potreba da se među navedene djelatnosti uvrsti i *uslužna* djelatnost s koeficijentom djelatnosti „3“.

PRIJEDLOG

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 43. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 9/09, 8/11, 6/13-ispravak, 10/14, 14/16 i 6/18) Gradsko vijeće Grada Kaštela na svojoj _ sjednici održanoj dana _ 2020. godine donijelo je

ODLUKU o izmjeni i dopuni Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora

Članak 1.

U Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni glasnik Grada Kaštela“ broj 12/2020) briše se članak 5.

Članak 2.

U članku 25. iza riječi „proizvodna djelatnost“ dodaju se riječi „i uslužna djelatnost“.

Članak 3.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Kaštela.

KLASA:
URBROJ:
Kaštela,

Članak 5.

Ove Izmjene i dopune Proračuna Grada Kaštela za 2020. godine objavit će se u "Službenom glasniku Grada Kaštela", a stupaju na snagu prvog dana od dana objave.

KLASA: 021-05/20-01/0003

URBROJ: 2134/01-01/3-20-33

Kaštel Sućurac, 16. lipnja 2020. g.

*Predsjednik Gradskog vijeća:
mr. oec. Ivan Udovičić, v.r.*

Na temelju članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 43. Statuta Grada Kaštela (Službeni glasnik Grada Kaštela broj 9/09., 8/11., 6/13-ispravak, 10/14., 14/16., 6/18. i 3/20.) Gradsko vijeće Grada Kaštela na 22. sjednici održanoj 16. lipnja 2020. godine donijelo je

ODLUKU**o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora****I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovom Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Odluka) uređuje se za poslovne prostore Grada Kaštela zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora te prodaja poslovnog prostora u vlasništvu Grada Kaštela sadašnjem zakupniku.

Odredbe ove Odluke primjenjuju se i na poslovne prostore na kojima Grad Kaštela ima pravo korištenja ili raspolaganja te na poslovne prostore Grada Kaštela za koje se vodi postupak povrata na temelju zakona kojim se uređuje naknada za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, do pravomoćnog okončanja tog postupka.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na slučajeve privremene korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno 6 mjeseci ako se prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ove Odluke smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Zakup pripadajuće terase poslovnog prostora u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost ugovaraju se istim ugovorom kojim se daje u zakup i poslovni prostor.

Iznos naknade za korištenje pripadajuće ugostiteljske terase određuju se temeljem članaka 43. Odluke o dodjeli na korištenje javnih površina (Službeni glasnik Grada Kaštela br. 35/19).

Članak 3.

Grad Kaštela ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Kaštela, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja.

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 4.

Poslovni prostor Grada Kaštela daje se u zakup javnim natječajem.

Gradonačelnik Grada Kaštela (u daljnjem tekstu: gradonačelnik) donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Javni natječaj provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore (u daljnjem tekstu: povjerenstvo), koje imenuje gradonačelnik na vrijeme od 4 godine.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka ima predsjednika i 2 člana te isti broj zamjenika, koji odluke donose većinom glasova svih članova.

Administrativne poslove za povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka obavlja upravni odjel Grada Kaštela nadležan za gospodarenje gradskom imovinom.

Članak 5.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine koju donosi gradonačelnik utvrđuje se početna zakupnina za poslovni prostor.

Članak 6.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Grad Kaštela i Republika Hrvatska, jedinica lokalne odnosno područne samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravne u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Grada Kaštela i jedinice područne (regionalne) samouprave, ako je to u interesu i cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana, a zakupnina se određuje sukladno kriterijima za određivanje visine zakupnine Grada Kaštela gdje se nekretnina nalazi.

Članak 7.

Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1., Grad Kaštela kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od 5 godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik...) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kad je to ekonomski opravdano odnosno kad je mjesečni iznos zakupnine veći od cijene zakupnine po odluci Grada Kaštela za djelatnost koju zakupnik obavlja isključivo zakupniku koji s Gradom Kaštela ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik iz stavka 1. ovog članka je dužan Gradu Kaštela pisani zahtjev podnijeti najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Grad Kaštela 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 2. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 8.

Javni natječaj objavljuje se na web stranicama Grada Kaštela i ističe na oglasnoj ploči Grada Kaštela, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u tisku.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave na web stranicama Grada Kaštela.

Tekst objave na web stranicama mora sadržavati:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora i razred energetskog certifikata
2. početni iznos zakupnine po m² (određen u kunama ili EUR)
3. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
4. iznos jamčevine koju ponuđač treba položiti
5. rok i način podnošenja ponuda
6. odredbu o dokumentaciji koju je ponuđač dužan priložiti
7. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda
8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj oмотnici na adresu Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, s naznakom „NE OTVARAJ-PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA“, a zaprima u pisarnici Grada Kaštela.

Ponuda se može dostaviti osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja ponuda mora biti zaprimljena u pisarnici Grada Kaštela najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se 5 godina od provedenog javnog natječaja.

Članak 9.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

U slučaju da su dva ili više ponuđača ponudila jednak iznos mjesečne zakupnine, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

Članak 10.

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

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

Članak 11.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi povjerenstvo i dostavlja se ponuđačima običnom poštanskom pošiljkom.

Povjerenstvo može umjesto donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, a nakon provedenog postupka, predložiti gradonačelniku donošenje odluke o poništenju javnog natječaja.

Članak 12.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona o zakupu i kupo-

prodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

Članak 13.

Jamčevina koju je odabrani ponuđač uplatio u natječajnom postupku uračunava se u iznos zakupnine, a ostalima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Ukoliko odabrani ponuđač odustane od sklapanja ugovora o zakupu, gubi pravo na povrat jamčevine.

Članak 14.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

Članak 15.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pravilu sa jednim zakupnikom, a može se sklopiti i sa više zakupnika (zajednički zakup).

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže neki od zajedničkih zakupnika, sa preostalim zakupnikom sklopit će se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor na preostalo ugovoreno vrijeme zakupa.

Ukoliko preostali zajednički zakupnik ne pristane na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

Članak 16.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 godina.

Gradonačelnik može, iznimno od stavka 1. ovog članka, odrediti da će se određeni poslovni prostor dati u zakup na vrijeme duže od 10 godina, ako to ocijeni opravdanim.

Iznimno od stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sa zakupnikom iz članka 6. može se sklopiti na neodređeno vrijeme, o čemu odlučuje gradonačelnik, ako to ocijeni opravdanim.

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaku katas.čest.....)
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru
4. odredbu o primopredaji prostora
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
10. odredbu o održavanju poslovnog prostora
11. odredbu o podzakupu
12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu

na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenom u poslovni prostor

13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca

14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava

15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora

16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

Članak 18.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisuje gradonačelnik.

Članak 19.

Gradonačelnik može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

Članak 20.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu unaprijed, do 15-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina se plaća u kunama i prihod je proračuna Grada Kaštela.

Na iznos zakupnine obračunava se PDV ukoliko zakupnik nije oslobođen od plaćanja istog.

Na dospjele a nenaplaćene iznose zakupodavac je dužan obračunati zateznu kamatu.

U iznos zakupnine ne uračunava se režijski troškovi niti druga davanja i porezi.

Članak 21.

Visina zakupnine za slobodni poslovni prostor utvrđuje se u postupku natječaja na način da ponudena zakupnina ne može biti niža od početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, u slučaju kada se i na ponovljeni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora ne javi niti jedan natjecatelj, gradonačelnik može za sljedeće natječajne umanjivati visinu početne zakupnine utvrđene člankom 23. ove Odluke.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, gradonačelnik može umanjiti početnu zakupninu za poslovni prostor u kojem se namjerava obavljati deficitarna djelatnost ili tradicijski obrt od interesa za zakupodavca.

Deficitarnim djelatnostima smatraju se one djelatnosti koje u nedovoljno ili nisu uopće zastupljene u ponudi zakupodavca, a tradicijskim obrtima smatraju se naročito: urari, postolari, krojači, stolari, kovači i slični obrti.

Članak 22.

Izmjena načina izračuna, visine početnog iznosa zakupnine od strane Gradskog Vijeća Grada Kaštela a koja utječe na povećanje zakupnine, obvezujuće se primjenjuje i na već ugovorene zakupe poslovnog prostora, u skladu s ovom Odlukom.

Članak 23.

Visinu početnog iznosa mjesečne zakupnine (PIMZ) za poslovni prostor čini umnožak korisne površine (P), koeficijenta djelatnosti (KD), koeficijenta pogodnosti (KP) i vrijednosti koeficijenta (VK).

Članak 24.

Korisna površina (P) poslovnog prostora je površina po četvornom metru, koja se dobije mjerenjem unutar zidova poslovnog prostora, uključujući površinu izloga, skladišta i ulazno-izlazni prostor ukoliko služi isključivo za potrebe tog poslovnog prostora, po slijedećoj formuli:

$$PIMZ = P \times KD \times KP \times VK$$

Članak 25.

Poslovne djelatnosti i koeficijent djelatnosti (KD) za njih razvrstavaju se:

Djelatnosti	Koeficijent djelatnosti
kladionice i igre na sreću	8
bankarske ili druga financijska djelatnost, uredska, agencijska	5
ugostiteljska i trgovačka	4
proizvodna djelatnost	3
djelatnost od posebnog značaja za grad (školstvo, predškolstvo, RTV postaje, platni promet, zdravstvo, humanitarne udruge i sl.)	2

Članak 26.

Koeficijentom pogodnosti izražava se pogodnost ili nepogodnost pojedine lokacije ili nepogodnost pojedine lokacije ili djelatnosti s obzirom na veličinu prostora, starost objekta, njegovu uređenost i opremljenost, osobiti prometni položaj, mogućnost parkiranja, komunalnu opremljenost, položaj prostora u samom objektu s obzirom na etažu i orijentaciju i potrebu Grada Kaštela za nekom djelatnošću.

Veličina koeficijenta pogodnosti (KP) izražava se brojačano i može iznositi min. 1 do max. 2, a određuje je gradonačelnik pojedinačno za svaku lokaciju i djelatnost u skladu s stavkom 1. ovog članka.

Članak 27.

Vrijednost koeficijenta (VK) za izračun početnog iznosa mjesečne zakupnine iznosi 10,00 kuna

Članak 28.

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

Članak 29.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Gradonačelnik može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

Članak 30.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite od požara i zaštite na radu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Članak 31.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor.

Članak 32.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti gradonačelnika izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

Ako zakupnik bez suglasnosti gradonačelnika odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Grad Kaštela ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

Članak 33.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Grad Kaštela nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

Članak 34.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

Članak 35.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Grad Kaštela će sklopiti poseban sporazum.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložениh sredstava za izvršene građevinske i druge radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti prostora (osobito će se priznati priključak struje, vode, izgradnja sanitarnog čvora, radovi na sanaciji vlage, radovi na krovu i fasadi, izgradnja poda, zida, stropa, izmjena dotrajale stolarije i drugo što Grad Kaštela odobri).

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložениh sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Grada.

Grad nije dužan naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

Članak 36.

Po završenim radovima zakupnik je dužan Gradu podnijeti zahtjev za naknadu uložениh sredstava, te uz to dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložениh sredstava odlučuje gradonačelnik svojim zaključkom.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno pozvati Grad, kako bi se očividno uvjerio da su radovi izvedeni.

Članak 37.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100%, sve do isplate priznatog iznosa.

Članak 38.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

III. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 39.

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

Članak 40.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca
- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne,
- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca
- Grad Kaštela, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- je Gradu Kaštela poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

IV. PRODAJA POSLOVNOG PROSTORA GRADA KAŠTELA SADAŠNJEM ZAKUPNIKU

Članak 41.

Postupak kupoprodaje poslovnog prostora Grada Kaštela sadašnjem zakupniku provodi se sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ove Odluke.

Članak 42.

Poslovni prostor Grada Kaštela može se prodati sadašnjem zakupniku iz članka 2. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora koji ima sklopljen ugovor o zakupu s Gradom Kaštela, koji uredno ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i druge financijske obveze prema Gradu Kaštela, pod uvjetima i u postupku propisanim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i u skladu s odlukama koje će donijeti nadležno tijelo Grada Kaštela, i to na temelju popisa poslovnih prostora koji su predmet kupoprodaje koji će se javno objaviti.

Popis poslovnih prostora iz stavka 1. ovog članka objavljuje se na web stranici Grada Kaštela te ističe na oglasnoj ploči Grada Kaštela.

S popisom poslovnih prostora iz stavka 2. ovog članka objavit će se i odluka nadležnog tijela Grada Kaštela kojom će se odrediti svi uvjeti provedbe postupka kupoprodaje poslovnog prostora i dokumentacija koju je potrebno priložiti.

Članak 43.

Zahtjev za kupnju poslovnog prostora predaje se u zatvorenoj omotnici, na adresu: Grad Kaštela, Kaštel Sućurac, Braće Radić 1, osobno u pisarnicu ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja zahtjev mora biti zaprimljen u pisarnici Grada Kaštela najkasnije u roku od 90 dana od javne objave popisa iz članka 35.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

Povjerenstvo za zakup poslovnih prostora nastavlja s radom do isteka mandata na koji je imenovano.

Članak 45.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o zakupu poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Kaštela" broj: 10/08, 5/10)

Članak 46.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenom glasniku Grada Kaštela.

KLASA: 021-05/20-01/0003

URBROJ: 2134/01-01/3-20-7

Kaštel Sućurac, 16. lipnja 2020. g.

*Predsjednik Gradskog vijeća:
mr. oec. Ivan Udovičić, v. r.*

Na temelju članka 23. stavak 3. Zakona o društveno poticajnoj stanogradnji („Narodne novine“ 109/01, 82/04, 76/07, 38/09, 86/12, 07/13, 26/15 i 57/18), i članka 43. Statuta Grada Kaštela ("Službeni glasnik Grada Kaštela", broj 9/09., 8/11, 6/13– ispravak, 10/14, 14/16, 6/18, 3/20) Gradsko vijeće Grada Kaštela je na 22. sjednici održanoj 16. lipnja 2020.g. donijelo

ODLUKU

o uvjetima, mjerilima i postupku za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticajne stanogradnje na području Grada Kaštela

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti, mjerila, veličina stana te postupak i tijela za utvrđivanje reda prvenstva za kupnju stanova iz Programa društveno poticajne stanogradnje (u daljnjem tekstu: POS) na području Grada Kaštela.

II. UVJETI I MJERILA ZA ODOBRAVANJE ZAHTJEVA ZA KUPNJU STANA

Članak 2.

Pravo na kupnju stana iz Programa POS-a na području Grada Kaštela imaju građani – državljani Republike Hrvatske koji na dan objave Javnog poziva imaju prebivalište na području Grada Kaštela.

Podnositelj zahtjeva kupnju stana temeljem članka 1. ove Odluke može financirati vlastitim sredstvima (u gotovini) ili putem obročne otplate u skladu sa Zakonom. Obročna otplata

(putem kredita u cijelosti ili djelomično) mora, osim uvjeta i mjerila propisanih Zakonom i ovom Odlukom zadovoljavati i kriterije u pogledu platežne (kreditne) sposobnosti koju utvrđuje APN odnosno poslovna banka koja odobrava kreditna sredstva, a sukladno uvjetima koji se određuju sporazumom o poslovnoj suradnji koji APN sklapa s poslovnim bankama.

Članak 3.

Pravo na kupnju stana prema Programu iz čl. 1. ove Odluke ima osoba koja ispunjava sljedeće uvjete:

- da je državljanin Republike Hrvatske
- da ima prebivalište na području grada Kaštela u trenutku raspisivanja Javnog poziva
- da podnositelj zahtjeva kao i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nisu otkupili stan po odredbama Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo („Narodne novine“ br. 43/92, 69/92, 87/92, 25/93, 26/93, 48/93, 02/94, 44/94, 47/94, 58/95, 103/95, 11/96, 76/96, 111/96, 11/97, 103/97, 119/97, 68/98, 163/98, 22/99, 96/99, 120/00, 94/01, 78/02) i isti otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi
- da podnositelj zahtjeva kao i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, na području Republike Hrvatske nemaju u vlasništvu/suvlasništvu odgovarajući stan, kuću i isto nisu otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi unatrag 1 (jedne) godine od dana stupanja na snagu ove Odluke
- da podnositelj zahtjeva kao i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, na području Republike Hrvatske nemaju u vlasništvu/suvlasništvu građevinsko zemljište na kojem je sukladno važećim dokumentima prostornog uređenja dozvoljena izgradnja stambene građevine na području gdje se građevinsko zemljište nalazi i isto nisu otuđili po bilo kojoj pravnoj osnovi unatrag 1 (jedne) godine od dana stupanja na snagu ove Odluke
- da podnositelj zahtjeva kao i članovi obiteljskog domaćinstva, navedeni u zahtjevu, nemaju dospjelo nepodmireno dugovanje po bilo kojoj pravnoj osnovi prema Gradu Kaštela.

Članak 4.

Odobranje zahtjeva za kupnju stana obavlja se na temelju Liste reda prvenstva potencijalnih kupaca utvrđenoj prema uvjetima i mjerilima iz ove Odluke.

Lista reda prvenstva za podnošenje zahtjeva za kupnju stana iz Programa POS-a utvrđuje se na temelju provedenog Javnog poziva.

Članak 5.

Lista prvenstva utvrđuje se na osnovi sljedećih mjerila:

1. uvjeti stanovanja
2. stambeni status
3. vrijeme prebivanja na području grada Kaštela
4. broj članova obiteljskog domaćinstva, podnositelja zahtjeva
5. životna dob podnositelja zahtjeva
6. stručna sprema podnositelja zahtjeva
7. djeca predškolske dobi i djeca na školovanju
8. invaliditet ili tjelesno oštećenje podnositelja zahtjeva i/ili člana njegova obiteljskog domaćinstva
9. sudjelovanje u Domovinskom ratu