

Uredžbeni broj: UP 0001/24-219 JT

Rijeka, 20.09.2024.

Na temelju članka 12. stavka 2. Općih uvjeta isporuke komunalne usluge javnih tržnica na malo u gradu Rijeci ("Službene novine Grada Rijeke" broj 17/23 - dalje u tekstu: Opći uvjeti), Uprava Društva, na temelju prethodne suglasnosti Nadzornog odbora Društva, dana 20. rujna 2024. godine donosi sljedeću

ODLUKU

o uvjetima i postupku provođenja javnog natječaja za davanje u zakup prodajnog prostora na tržnici, zasnivanju i prestanku zakupa te međusobnim pravima i obvezama zakupodavca i zakupnika

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom utvrđuju uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup prodajnog prostora na Centralnoj tržnici i Tržnici Brajda (dalje u tekstu: tržnica) na kojima komunalnu djelatnost tržnice na malo obavlja RIJEKA plus d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo), kao i zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Odredbe ove odluke primjenjuju se i na Tržnicu Zamet.

Članak 2.

Prodajnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se prodajno mjesto, skladišni prostor i drugi prostor na tržnicama.

Prodajni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to provođenjem usmenog javnog nadmetanja (u daljnjem tekstu: licitacija) ili prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: prikupljanje pisanih ponuda), o čemu odluku donosi Uprava Društva prilikom donošenja odluke o objavi javnog natječaja.

Iznimno od odredbe stavka 2. ovoga članka, Društvo može korisniku usluge na njegov obrazloženi pisani zahtjev dati na korištenje prodajni prostor na temelju pisanog ugovora o privremenom korištenju, bez prethodnog provođenja javnog natječaja, na razdoblje do najduže tri mjeseca u jednoj kalendarskoj godini.

Članak 3.

Obrazloženi pisani zahtjev za davanje na korištenje prodajnog prostora iz članka 2. stavka 3. ove Odluke podnosi se u urudžbenom uredu Društva na lokaciji sjedišta Društva, Rijeka, Blaža Polića 2/III.

Ovlaštena osoba Društva je dužna utvrditi ispunjava li podnositelj pisanog zahtjeva iz stavka 1. ovog članka sve preduvjete kako bi mogao obavljati djelatnost na zatraženom prodajnom prostoru sukladno zakonu, važećim pozitivnim propisima i internim odlukama Društva.

Ukoliko podnositelj pisanog zahtjeva iz stavka 1. ovoga članka ispunjava sve potrebne preduvjete, Društvo će bez odgode obavijestiti podnositelja pisanog zahtjeva iz stavka 1. ovog članka o tome da je isti prihvaćen te ga pozvati da u roku od sedam dana od dana primitka obavijesti s Društvom zaključi i solemnizira pisani ugovor o privremenom korištenju poslovnog prostora.

Ukoliko podnositelj pisanog zahtjeva iz stavka 1. ovog članka ne ispunjava sve potrebne preduvjete, ovlaštena osoba Društva će ga o tome obavijestiti u roku od sedam dana od dana primitka zahtjeva u urudžbenom uredu Društva.

Ukoliko je za pojedini prodajni prostor zaprimljeno više obrazloženih pisanih zahtjeva iz stavka 1. ovog članka, koji se međusobno isključuju s obzirom na vrijeme zatraženog korištenja, prednost će se dati obrazloženom pisanom zahtjevu koji ispunjava sve potrebne preduvjete, a koji je ranije zaprimljen u urudžbenom uredu Društva.

Članak 4.

Prodajni prostor daje se u zakup na rok do 5 godina.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, Paviljon I. na Centralnoj tržnici može se dati u zakup na rok do 20 godina.

**II. UVJETI I POSTUPAK PROVOĐENJA JAVNOG NATJEČAJA ZA DAVANJE U ZAKUP
PRODAJNOG PROSTORA NA TRŽNICI****Članak 5.**

Javni natječaj za davanje u zakup prodajnog prostora na tržnici provodi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Povjerenstvo iz stavka 1. ovoga članka imenuje Uprava Društva na vrijeme od dvije godine.

Povjerenstvo se sastoji od predsjednika i dva člana. Predsjednik Povjerenstva i svaki član imaju po jednog zamjenika.

Povjerenstvo odluke donosi većinom glasova.

Članak 6.

Tekst javnog natječaja utvrđuje Uprava Društva na prijedlog Povjerenstva.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Društva, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u dnevnom tisku.

Javni natječaj objavljuje se na način da se natjecateljima ostavlja rok za dostavu pisanih prijava u postupku licitacije, odnosno rok za dostavu pisanih ponuda u postupku prikupljanja pisanih ponuda u trajanju od najmanje osam dana od dana objave na web stranicama Društva.

Članak 7.

Tekst objave javnog natječaja mora sadržavati sljedeće:

1. naznaku o tome provodi li se javni natječaj licitacijom ili prikupljanjem pisanih ponuda,
2. odredbu o danu, vremenu i mjestu provedbe postupka licitacije ili javnog otvaranja prikupljenih pisanih ponuda,
3. adresu, vrstu i redni broj prodajnog prostora, djelatnost, površinu prodajnog prostora i razred energetske certifikata,
4. početni iznos zakupnine za prodajni prostor (bez poreza na dodanu vrijednost),
5. odredbu da se na izlicitiranu odnosno ponuđenu zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
6. vrijeme na koje se prodajni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,
7. iznos jamčevine na način da ista iznosi najmanje tri (3), a najviše dvanaest (12) početnih iznosa zakupnine, uvećane za porez na dodanu vrijednost,
8. u slučaju provedbe postupka licitacije rok do kojeg se mora dostaviti pisana prijava za sudjelovanje na licitaciji, odnosno u slučaju provedbe postupka prikupljanja pisanih ponuda rok do kojeg se mora dostaviti pisana ponuda za sudjelovanje u javnom otvaranju ponuda,

9. dan i sat kada se može razgledati prodajni prostor uz napomenu da se iznimno, kada za to postoji opravdani razlog, prodajni prostor može razgledati i u drugo vrijeme ako za isto postoje organizacijske mogućnosti u Društvu,
10. odredbu o iznosima i sredstvima osiguranja plaćanja,
11. odredbu o vremenu dostave sredstava osiguranja plaćanja te odredbe o postupanju Društva ukoliko se ista ne dostave,
12. odredbu o tome tko ne može sudjelovati na javnom natječaju sukladno članku 8. ove Odluke,
13. odredbu da je opunomoćenik natjecatelja dužan najkasnije do dana održavanja licitacije ili javnog otvaranja ponuda dostaviti punomoć za zastupanje (za fizičke osobe punomoć ovjerenu od javnog bilježnika, a za pravne osobe punomoć potpisanu od strane zakonskog zastupnika i ovjerenu pečatom pravne osobe), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati licitaciji, odnosno javnom otvaranju ponuda,
14. odredbu da je odabrani ponuditelj dužan najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru sklopiti ugovor o zakupu, a u roku od osam dana od dana sklapanja ugovora o zakupu preuzeti prodajno mjesto,
15. odredbu da je Društvo ovlašteno zadržati uplaćenu jamčevinu ukoliko odabrani ponuditelj ne sklopi ugovor o zakupu, odnosno ukoliko odustane od izvršenja sklopljenog ugovora o zakupu,
16. odredbu da odabrani ponuditelj uzima prodajni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnove izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva),
17. odredbu da pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu prodajnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost imaju hrvatski branitelji i članovi njihovih obitelji pod uvjetom da sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, a sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji,
18. odredbu da je odabrani ponuditelj dužan, o svom trošku, ishoditi sve potrebne dozvole odnosno akte koji su prema propisima potrebni za korištenje pojedinog prodajnog prostora odnosno koji su mu potrebni za obavljanje djelatnosti na pojedinom prodajnom prostoru,
19. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika,
20. druge posebne uvjete za sudjelovanje na javnom natječaju koje utvrđuje Uprava Društva.

Pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač osoba iz stavka 1. točke 17. ovoga članka, nema pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu.

Članak 8.

Na javnom natječaju ne može sudjelovati:

- fizička ili pravna osoba za koju je na dan održavanja licitacije, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema Društvu po bilo kojem osnovu, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave odnosno ponude na javni natječaj, osim ako mu je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza ili ako je s Društvom na drugi način regulirao podmirivanje obveza ili plaćanje duga, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja te da iznos dospjelog duga podmiri do dana sklapanja ugovora, osim duga koji uredno podmiruje temeljem potpisanog sporazuma,
- pravna osoba za čijeg je zakonskog zastupnika, ovlaštenu osobu za zastupanje ili osnivača na dan održavanja licitacije, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema Društvu po bilo kojem osnovu, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave odnosno ponude na javni natječaj, osim ako mu je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza ili ako je s Društvom na drugi način regulirao podmirivanje obveza ili plaćanje duga, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja te da iznos dospjelog duga podmiri do dana sklapanja ugovora, osim duga koji uredno podmiruje temeljem potpisanog sporazuma,
- pravna osoba čiji je zakonski zastupnik, ovlaštena osoba za zastupanje ili osnivač ujedno i zakonski zastupnik, ovlaštena osoba za zastupanje ili osnivač zakupnika koji na dan održavanja licitacije, odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda ima evidentirane dospjele nepodmirene obveze prema Društvu po bilo kojem osnovu, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave odnosno ponude na javni natječaj, osim ako mu je odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza ili ako je s Društvom na drugi način regulirao podmirivanje obveza ili plaćanje duga, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja te da iznos dospjelog duga podmiri do dana sklapanja ugovora, osim duga koji uredno podmiruje temeljem potpisanog sporazuma,
- fizička ili pravna osoba koja je na dan održavanja licitacije odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda u sudskom postupku s Društvom po bilo kojem osnovu,
- pravna osoba čiji je zakonski zastupnik, ovlaštena osoba za zastupanje, ili osnivač na dan održavanja licitacije odnosno javnog otvaranja pisanih ponuda u sudskom postupku s Društvom po bilo kojem osnovu,
- fizička ili pravna osoba kojoj je Društvo u posljednje tri godine, računajući od dana objave javnog natječaja, otkazalo ugovor o zakupu odnosno ugovor o privremenom korištenju ili raskinulo predmetne ugovore zbog kršenja ugovornih odredbi, za bilo koji prodajni prostor na tržnicama,
- pravna osoba za čijeg je zakonskog zastupnika, ovlaštenu osobu za zastupanje ili osnivača u posljednje tri godine, računajući od dana objave javnog natječaja, Društvo otkazalo ugovor o zakupu odnosno ugovor o privremenom korištenju ili raskinulo predmetne ugovore zbog kršenja ugovornih odredbi, za bilo koji prodajni prostor na tržnicama,

- pravna osoba koja ima istog zakonskog zastupnika, ovlaštenu osobu za zastupanje, ili osnivača, kao i pravna osoba kojoj je u posljednje tri godine, računajući od dana objave natječaja, Društvo otkazalo ugovor o zakupu odnosno ugovor o privremenom korištenju ili raskinulo predmetne ugovore zbog kršenja ugovornih odredbi, za bilo koji prodajni prostor na tržnicama,
- fizička ili pravna osoba kojoj je Društvo izdalo opomenu zbog kršenja važećih odredbi Općih uvjeta i/ili odredbi ugovora o zakupu prodajnog prostora i opreme unutar roka od jedne godine dana prije dana objave javnog natječaja,
- fizička ili pravna osoba koja je u posljednjih godinu dana utvrđena kao odabrani ponuditelj u postupku javnog natječaja kojeg je objavilo Društvo, ali nije sklopila ugovor o zakupu ili je isti sklopila i otkazala.

Članak 9.

Pisana prijava za sudjelovanje u postupku licitacije (u daljnjem tekstu: pisana prijava) i pisana ponuda za sudjelovanje u postupku javnog otvaranja ponuda (u daljnjem tekstu: pisana ponuda) i pripadajuća dokumentacija se izrađuju na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Pisana prijava i pisana ponuda sadrže:

- ispunjeni obrazac za sudjelovanje na javnom natječaju za davanje u zakup prodajnog prostora koji je dostupan na web stranici Društva, odnosno samostalnu izjavu natjecatelja u kojoj mora biti navedeno sljedeće:
 - a) za natjecatelja koji je fizička osoba: ime i prezime natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zajedno sa izjavom o zaštiti osobnih podataka u kojoj natjecatelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka,
 - b) za natjecatelja koji je pravna osoba: tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika natjecatelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
- naznaku tržnice, ulice, vrste i rednog broja prodajnog prostora za koji se dostavlja pisana prijava odnosno pisana ponuda,
- djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je natjecatelj uplatio jamčevinu, odnosno izjavu druge osobe da je ista izvršila uplatu jamčevine u ime i za račun natjecatelja,
- presliku važeće osobne iskaznice ako je natjecatelj fizička osoba (obrtnik ili građanin), odnosno presliku važeće osobne iskaznice osoba ovlaštenih za zastupanje ako je natjecatelj pravna osoba,
- presliku obrtnice ili izvadak iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj registriran za djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru za koji se natječe, ako je natjecatelj fizička osoba - obrtnik,

- presliku rješenja o upisu u nadležni strukovni registar ili drugu odgovarajuću potvrdu koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da natjecatelj udovoljava uvjetima za djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru za koji se natječe, ako je natjecatelj fizička osoba koja nije obrtnik,
- presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvadak iz sudskog registra koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru za koji se natječe te ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- presliku rješenja o upisu u registar udruga ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smiju biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru za koji se natječe te ime i prezime, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- presliku rješenja o upisu u registar drugih pravnih osoba, presliku isprave o osnivanju ili izvadak iz odgovarajućeg registra nadležnog tijela, koji ne smije biti stariji od 30 dana do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo da je natjecatelj - pravna osoba registrirana za djelatnost koja će se obavljati u prodajnom prostoru za koji se natječe, ime i prezime, prebivalište te osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,
- presliku obavijesti o razvrstavanju poslovnog subjekta izdanu od strane Državnog zavoda za statistiku, sukladno odluci kojom se propisuje nacionalna klasifikacija djelatnosti,
- presliku dokumentacije kojom se dokazuje svojstvo osobe iz članka 7. stavka 1. točke 17. ove Odluke,
- original ili ovjerena preslika potvrde porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
- izjavu da nad natjecateljem nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s vjerovnicima, da nije obustavio prodajne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, uz dostavu potvrde nadležnog trgovačkog suda o navedenim okolnostima,
- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

Uz podatke iz stavka 2. ovoga članka, pisana ponuda mora sadržavati i iznos ponuđene zakupnine za prodajni prostor.

Uz podatke iz stavka 2. ovoga članka, pisana prijava mora sadržavati i izjavu natjecatelja da je upoznat i suglasan sa postupkom snimanja licitacije.

Kada se javni natječaj provodi za Paviljon I. na Centralnoj tržnici, pisana prijava ili pisana ponuda mora sadržavati i Viziju tržnice za razdoblje trajanja zakupa, u kojoj je natjecatelj dužan prikazati koncept uređenja prostora Paviljona I. na Centralnoj tržnici te

sadržaj ponude, programa i aktivnosti koje namjerava provoditi u svrhu revitalizacije prostora tržnice.

Nakon isteka roka za zaprimanje pisanih prijava i pisanih ponuda, nijedan natjecatelj ne može mijenjati sadržaj svoje pisane prijave ili pisane ponude niti je zamijeniti novom.

Pisane prijave ili pisane ponude te ostalu dokumentaciju, Povjerenstvo zadržava i čuva pet godina od provedenog javnog natječaja.

II. 1. POSTUPAK LICITACIJE

Članak 10.

Pisana prijava za sudjelovanje u postupku licitacije podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu RIJEKA plusa d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2, s naznakom:

»NE OTVARATI – PISANA PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP PRODAJNOG PROSTORA NA TRŽNICI : _____.“, a zaprima se u urudžbenom uredu RIJEKA plusa d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2/ III.

Pisana prijava iz stavka 1. ovoga članka, osim osobno, može se dostaviti i preporučenom poštanskom pošiljkom. U tom slučaju, prijava mora biti zaprimljena u urudžbenom uredu Društva do roka i vremena propisanog javnim natječajem.

Članak 11.

Postupak provedbe licitacije je javan.

Postupak provođenja licitacije snima se audio vizualnom opremom.

Licitaciji mogu pristupiti natjecatelj osobno, zakonski zastupnici prijavitelja ili opunomoćenik prijavitelja uz predočanje ovjerene punomoći.

Tijekom licitacije prisutnim osobama nije dopušteno narušavanje reda i discipline, ometanje drugih prisutnih, šetanje, izlaženje iz prostorije gdje se licitacija provodi ili slično.

Ako tijekom licitacije prisutne osobe narušavaju red i disciplinu, ometaju druge prisutne, šetaju, izlaze iz prostorije gdje se licitacija provodi ili slično, Povjerenstvo može donijeti odluku o udaljavanju tih osoba.

Licitacija se može održati ako se na licitaciju prijavio i samo jedan natjecatelj.

Članak 12.

O provođenju postupka licitacije vodi se zapisnik.

Zapisnik sadrži podatke o danu i vremenu održavanja licitacije, članovima Povjerenstva, prodajnom prostoru, početnoj zakupnini, sudionicima licitacije, zaprimljenim prijavama, postignutoj visini zakupnine i najpovoljnijem natjecatelju, kao i druge relevantne podatke o tijeku licitacije.

Članak 13.

Povjerenstvo obavještava sve prisutne osobe o uvjetima i načinu provođenja licitacije te uzima na zapisnik podatke iz identifikacijske isprave i ovlaštenja za zastupanje osobama koje su podnijele prijavu za sudjelovanje na licitaciji i utvrđuje njihov identitet, kao i valjanost ovlaštenja.

Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih osoba koje su podnijele prijavu za sudjelovanje na licitaciji ili njihovih ovlaštenika za zastupanje nije dokazao svoj identitet ili valjano ovlaštenje za zastupanje, isključit će ga s licitacije, što će utvrditi u zapisniku.

Prije početka licitacije, Povjerenstvo utvrđuje koje osobe koje su podnijele prijavu za sudjelovanje na licitaciji ispunjavaju uvjete iz objavljenog javnog natječaja za pristup licitaciji te se zapisnički utvrđuje koji natjecatelji ispunjavaju uvjete te osim tako utvrđenih natjecatelja nitko drugi ne može sudjelovati u licitaciji.

Prije početka licitacije, Povjerenstvo utvrđuje za koje je prodajne prostore stigla pisana prijava osoba iz članka 7. stavka 1. točke 17. ove Odluke te upoznaje prisutne natjecatelje o pravu prvenstva tih osoba na sklapanje ugovora o zakupu.

Ako na licitaciji sudjeluje više osoba, koje temeljem članka 7. stavka 1. točke 17. ove Odluke ostvaruju pravo prvenstva, prvenstveni red između tih osoba utvrđuje se na način određen Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

Ako se ni prema odredbi stavka 6. ovoga članka ne može utvrditi red prvenstva, osobe koje ostvaruju red prvenstva moraju između sebe nastaviti licitaciju.

Članak 14.

Nakon što se zapisnički konstatiraju okolnosti iz članka 13. ove Odluke, započinje se s postupkom licitacije.

Povjerenstvo provodi licitaciju u isključnim krugovima.

Povjerenstvo započinje s postupkom licitacije na način da osobe koje su podnijele urednu prijavu za sudjelovanje na licitaciji i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja redosljedom zaprimanja urednih prijava u Društvu usmeno, jedan po jedan, mogu predati u zapisnik svoje ponude na način da se iste iskazuju po m² prodajnog prostora ili u ukupnom iznosu zakupnine za prodajni prostor za koji se provodi licitacija, o čemu odluku donosi Uprava Društva prilikom donošenja odluke o objavi javnog natječaja.

Osobe iz stavka 3. ovoga članka nisu u obvezi predati ponudu u svakom isključnom krugu i nedavanjem ponude u jednom isključnom krugu ne gube pravo nastavka licitiranja u sljedećem isključnom krugu.

Predajom ponude osobe iz stavka 3. ovoga članka postaju ponuditelji u postupku licitacije.

Ponuditelji nemaju mogućnost odustanka od svojih ponuda jednom kada su iste unijete u zapisnik kao predane ponude.

Početna isključna ponuda zakupnine za prodajni prostor koji je predmet licitacije ne može biti manja od početnog iznosa zakupnine objavljenog u javnom natječaju.

Kada se ponude iskazuju po m², svaka sljedeća ponuda ne može biti manja od 0,20 eura u odnosu na posljednju ponudu, a kada se ponuda iskazuje u ukupnom iznosu zakupnine za prodajni prostor svaka sljedeća ponuda ne može biti manja od 20,00 eura u odnosu na posljednju predanu ponudu.

Isti ponuditelj ne može isticati ponudu dva puta uzastopno.

Isključni krug završava kada je svim natjecateljima omogućeno predati svoju ponudu te se zapisnički utvrđuje iznos najpovoljnije ponude i najpovoljniji ponuditelj u tom isključnom krugu.

Nakon što su svi natjecatelji koji su to htjeli predali svoju ponudu u pojedinom isključnom krugu, započinje sljedeći isključni krug u kojem je početni iznos zakupnine najviši ponuđeni iznos iz prethodnog isključnog kruga.

Licitacija završava kada se u dva uzastopna isključna kruga utvrdi isti najviši postignuti iznos ponude zakupnine od strane istog ponuditelja, odnosno ako je samo jedan ponuditelj njegovim davanjem valjane ponude.

Po završetku licitacije zapisnički se utvrđuje najpovoljnija ponuda i najpovoljniji ponuditelj, odnosno postignuta cijena po m², ili postignuta ukupna cijena zakupnine za cijeli prodajni prostor.

Po završetku licitacije, u znak prihvatanja zapisnika, prisutne osobe i članovi Povjerenstva isti potpisuju.

Ukoliko osoba koja je pristupila licitaciji napusti postupak provođenja licitacije ili odbije potpisati zapisnik, Povjerenstvo će to utvrditi službenom bilješkom na zapisnik.

Preslika zapisnika o provođenju licitacije uručuje se svim natjecateljima.

Članak 15.

Nakon završetka postupka licitacije, Povjerenstvo donosi odluku o odabiru najpovoljnije ponude i najpovoljnijeg ponuditelja u postupku licitacije, koja sadrži posebice:

- vrstu poslovnog prostora, adresu i interni broj, površinu i djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- ime, prezime i prebivalište najpovoljnijeg ponuditelja (za fizičku osobu), odnosno tvrtku i sjedište najpovoljnijeg ponuditelja (za pravnu osobu) te osobni identifikacijski broj (OIB),

- ugovorenu mjesečnu i godišnju zakupninu izraženu u EUR, u ukupnom iznosu i u iznosu po m²
- iznos i sredstva osiguranja plaćanja iz članka 7. stavka 1. točke 10. ove Odluke,
- iznos uplaćene jamčevine,
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti utvrđen sukladno aktu o raspisivanju javnog natječaja.

U znak prihvatanja odluke Povjerenstva iz stavka 1. ovoga članka, najpovoljniji ponuditelj i članovi Povjerenstva potpisuju odluku i time se postupak provođenja licitacije smatra završenim.

Članak 16.

Ako licitacija za određeni prodajni prostor ne uspije, javni natječaj se može ponoviti.

Ako najpovoljniji ponuditelj na samoj licitaciji ili kasnije odustane od svoje predane ponude ili sklapanja ugovora o zakupu, taj ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a ugovor se sklapa sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Jamčevina koju su položili ponuditelji koji su licitirali, a koji nisu utvrđeni najpovoljnijim ponuditeljem, kao i jamčevina koju su položili natjecatelji koji nisu predali ponude, vratit će im se najkasnije u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Ponuditelju koji sklopi ugovor o zakupu, uplaćena jamčevina predstavlja sredstvo osiguranja koje zakupodavac zadržava do isteka Ugovora radi naplate dosjele i nedospjele ugovorene zakupnine nakon prestanka ugovora i troškova individualne potrošnje, eventualne štete za koju odgovara zakupnik te podmirenje svih drugih dospjelih troškova, naknada i obveza po ugovoru.

Odabrani ponuditelj dužan je s Društvom zaključiti ugovor o zakupu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru .

Iznimno od odredbe prethodnog stavka, ukoliko isti natjecatelj na temelju provedenog javnog natječaja ostvari pravo na zakup više prodajnih prostora koja se prostorno nalaze jedno uz drugo, u roku od 15 dana od dana održane licitacije za sve te prodajne prostore koji su prostorno povezani s natjecateljem će se sklopiti jedan ugovor o zakupu pri čemu, u slučaju kršenja bilo koje ugovorne obveze koja predstavlja razlog za raskid ugovora pai radi neurednog plaćanja obaveze samo za jedan od prodajnih prostora ili u slučaju otkaza za samo jedan prodajni prostor, ugovor o zakupu raskida se u odnosu na sve prodajne prostore .

II.2. POSTUPAK PRIKUPLJANJA PISANIH PONUDA

Članak 17.

Pisana ponuda za sudjelovanje u postupku prikupljanja pisanih ponuda podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj oмотnici na adresu RIJEKA plusa d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2, s naznakom:

»NE OTVARATI – ZA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP PRODAJNOG PROSTORA NA TRŽNICI : _____.“, a zaprima se u urudžbenom uredu RIJEKA plusa d.o.o. Rijeka, Blaža Polića 2/ III.

Pisana ponuda se, osim osobno, može dostaviti i preporučenom poštanskom pošiljkom. U tom slučaju, ponuda mora biti zaprimljena u urudžbenom uredu Društva do roka i vremena propisanog javnim natječajem.

Članak 18.

Javni natječaj se provodi javnim otvaranjem pristiglih pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama na dan, u vrijeme i na mjestu određenom objavljenim javnim natječajem.

Javnom otvaranju ponuda mogu pristupiti natjecatelj osobno, zakonski zastupnici natjecatelja ili opunomoćenik natjecatelja uz predočenje ovjerene punomoći.

Članak 19.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje svih uvjeta iz javnog natječaja sadrži najveći ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuđeni iznos zakupnine mora biti isti ili veći od početne cijene utvrđene u javnom natječaju.

U slučaju da dva ili više natjecatelja koji su ispunili sve uvjete iz javnog natječaja ponude jednaki iznos zakupnine, pravo prvenstva ima natjecatelj čija je ponuda ranije zaprimljena u urudžbenom uredu Društva.

Članak 20.

O provođenju postupka javnog otvaranja ponuda vodi se zapisnik.

Zapisnik posebno sadrži podatke o danu i vremenu održavanja postupka javnog otvaranja ponuda, članovima Povjerenstva, prodajnom prostoru, početnoj zakupnini, sudionicima postupka javnog otvaranja ponuda, zaprimljenim prijavama i vremenu njihovog zaprimanja i ponuđenoj zakupnini, kao i druge relevantne podatke o javnom otvaranju ponuda.

Postupak javnog otvaranja ponuda može se održati i ako je za zakup prodajnog prostora dostavljena samo jedna ponuda.

Na javnom otvaranju ponuda imaju pravo sudjelovati isključivo natjecatelji koji su dostavili pisane ponude za zakup prodajnog prostora koji je predmet natječaja odnosno njihovi ovlašteni predstavnici ili opunomoćenici.

Prije početka javnog otvaranja ponuda, predsjednik Povjerenstva uzima na zapisnik podatke o svim prisutnim natjecateljima i utvrđuje njihov identitet odnosno ovlaštenje za sudjelovanje na javnom otvaranju uvidom u identifikaciju ispravu i/ili punomoć. Ako Povjerenstvo utvrdi da netko od prisutnih natjecatelja ili opunomoćenika nije dokazao svoj identitet isključit će ga s javnog otvaranja ponuda.

Javno otvaranje pristiglih ponuda Povjerenstvo obavlja prema redosljedu zaprimanja ponuda.

U znak prihvatanja zapisnika o javnom otvaranju ponuda prisutni sudionici i članovi Povjerenstva ga potpisuju.

Za slučaj da netko od prisutnih sudionika i/ili članova Povjerenstva odbije potpisati zapisnik o javnom otvaranju ponuda o tome se u zapisnik unosi napomena.

Preslika zapisnika o provođenju licitacije uručuje se svim natjecateljima.

Članak 21.

Nakon provedenog javnog natječaja u postupku prikupljanja pisanih ponuda, Uprava Društva donosi odluku o odabiru ili odluku o poništenju javnog natječaja u roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda.

Odabrani natjecatelj dužan je s Društvom zaključiti ugovor o zakupu u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru.

Iznimno od odredbe prethodnog stavka, ukoliko isti natjecatelj na temelju provedenog javnog natječaja ostvari pravo na zakup više prodajnih prostora koja se prostorno nalaze jedno uz drugo, u roku od 15 dana od dana javnog otvaranja ponuda, za sve te prodajne prostore koji su prostorno povezani s natjecateljem će se sklopiti jedan ugovor o zakupu pri čemu, u slučaju kršenja bilo koje ugovorne obveze koja predstavlja razlog za raskid ugovora pa i radi neurednog plaćanja obaveze samo za jedan od prodajnih prostora ili u slučaju otkaza za samo jedan prodajni prostor, ugovor o zakupu raskida se u odnosu na sve prodajne prostore.

Ako najpovoljniji natjecatelj ne postupi na ovaj način bez opravdanog razloga, odluka o odabiru toga natjecatelja će se poništiti, a zakup toga poslovnog prostora ponudit će se prvom sljedećem rangiranom natjecatelju pod uvjetima koje je taj natjecatelj ponudio.

Ukoliko za taj prodajni prostor nema drugih natjecatelja i/ili oni ne udovoljavaju uvjetima za odabir, odluka o odabiru natjecatelja za taj prodajni prostor će se poništiti, a javni natječaj za to prodajno mjesto će se ponoviti.

Članak 22.

Odlukom o odabiru obvezno se utvrđuje:

- ime, prezime, prebivalište te osobni identifikacijski broj (OIB) odabranog natjecatelja (za fizičku osobu),
- tvrtka i sjedište odabranog natjecatelja te osobni identifikacijski broj (OIB) (za pravnu osobu),
- vrsta prodajnog prostora, ulica i redni broj, površina i djelatnost prodajnog prostora
- mjesečna i godišnja zakupnina najpovoljnije ponude izražena u eurima,
- jamstva,
- rok početka plaćanja zakupnine i početka obavljanja djelatnosti,
- uputa o pravu na prigovor.

Preslika Odluke o odabiru dostavlja se svim natjecateljima u roku od 5 dana od dana njezina donošenja.

Svaki natjecatelj ima pravo u roku od osam dana od dana donošenja odluke o odabiru uložiti prigovor Povjerenstvu.

Povjerenstvo je dužno donijeti odluku po prigovoru u roku od 5 dana od dana primitka prigovora. Odluka mora biti obrazložena i u pisanom otpravku dostavljena podnositelju prigovora.

III. ZASNIVANJE I PRESTANAK ZAKUPA PRODAJNOG PROSTORA

III.1. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU PRODAJNOG PROSTORA

Članak 23.

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

Prije sklapanja Ugovora o zakupu za prodajni prostor Paviljona I. na Centralnoj tržnici, najpovoljniji natjecatelj dužan je Društvu dostaviti vizual prostora zajedno s rasporedom prodajnih mjesta i namjenama.

Članak 24.

Ugovor o zakupu prodajnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju prodajnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, (površina prodajnog prostora, etaža na kojoj se prodajni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis prodajnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju prodajnog prostora te razred energetske certifikata),
3. djelatnosti koja će se obavljati u prodajnom prostoru,

4. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,
5. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
6. rok predaje prodajnog prostora zakupniku,
7. rok trajanja ugovora,
8. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja prodajnog prostora,
9. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa,
10. odredbu da zakupnik uzima prodajni prostor u zakup u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenim djelatnostima o vlastitom trošku te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u prodajnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva),
11. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku prodajnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Društva
12. odredbu da zakupnik ne može prodajni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Društva,
13. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
14. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
16. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
17. odredbu kojim se Društvo oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u prodajni prostor,
18. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati unaprijed,
19. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
20. uvjete raskida ugovora,
21. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Društvu prodajni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
22. odredbu da je zakupnik dužan u prodajnom prostoru provoditi sve mjere zaštite od požara kao i sve druge mjere propisane važećim zakonima i propisima Republike Hrvatske te redovito testirati opremu i uređaje u prodajnom prostoru te da je obvezan Društvu dostaviti izvješće o provedenim mjerama,
23. odredbu da je zakupnik dužan ishodovati minimalne tehničke uvjete (MTU) te da Društvo ne jamči niti odgovara zakupniku da će nadležno tijelo odobriti obavljanje ugovorenim djelatnostima u prodajnom prostoru,
24. odredbu da se tijekom trajanja ugovora mogu izmijeniti namjene pojedinih prodajnih prostora uz suglasnost Društva, a u okviru Planom prodajnih prostora predviđenih namjena,
25. druge odredbe u svezi zakupa prodajnog prostora sukladno ovoj Odluci.

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

U trenutku sklapanja ugovora, osoba koja sklapa Ugovor, odnosno osobe ako se radi o zajedničkom zakupu, ne smiju imati nepodmiren dospjeli dug prema Društvu, po bilo kojoj osnovi, osim u slučaju kada ima sa Društvom zaključen sporazum o obročnoj otplati duga koji uredno podmiruje.

Članak 25.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavit će se primopredajni zapisnik u koji će se unijeti podaci o stanju poslovnog prostora i eventualnim nedostacima, odnosno oštećenjima i drugim primjedbama.

Ukoliko na poziv zakupodavca, ne pristupi zakupnik potpisivanju tog zapisnika, isti će sačiniti primopredajna komisija zakupodavca i smatra se da zakupnik na isti nema primjedbi.

III.2. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 26.

Zakupnina se plaća unaprijed sukladno Odluci Uprave Društva, za tekući mjesec na žiro račun Zakupodavca.

U slučaju zakašnjenja sa plaćanjem zakupnine, zakupnik je dužan platiti i zakonsku zateznu kamatu od dospijeća obveze pa do dana uplate.

Za osiguranje plaćanja zakupnine, kamata i troškova korištenja prodajnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja, ovisno o visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine s PDV-om, kako slijedi:

1. za ugovorenu zakupninu s PDV-om u visini manjoj od 25.000 eura godišnje, na dan sklapanja ugovora o zakupu, bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, solemeniziranu/e po javnom bilježniku,
2. za ugovorenu zakupninu s PDV-om u visini od 25.000 eura godišnje ili više, na dan sklapanja ugovora o zakupu bjanko zadužnicu/e izdanu do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorne jednogodišnje zakupnine s PDV-om, solemniziranu po javnom bilježniku i, u roku od najkasnije 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, s klauzulom "bez prigovora" odnosno "plativo na prvi poziv", koja vrijedi godinu dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, uz obvezu produljenja iste svake godine do isteka ugovornog odnosa, najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog na bankarskoj garanciji, a koja će biti podnesena banci na isplatu u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora, a posebice mjesečnu zakupninu s PDV-om, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi

korištenja poslovnog prostora i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne i/ili ukoliko zakupnik ne produlji bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenoj na istoj.

Neovisno o visini izlicitirane, odnosno ponuđene zakupnine, umjesto sredstava plaćanja navedenih u točki 1. i 2. ovoga stavka zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, uplatom na račun RIJEKA plus – SREDSTVA DEPOZITA broj: HR8724840081106658688, otvoren kod Raiffeisenbank Austria d.d., sa svrhom uplate: "beskamatni novčani depozit za prodajni prostor na adresi _____".

Ako je zakupnik pravna osoba - jednostavno društvo sa ograničenom odgovornošću (j.d.o.o.), osnivač i/ili zakonski zastupnik te pravne osobe prije sklapanja ugovora u obvezi je dostaviti bjanko zadužnicu solemniziranu po javnom bilježniku, izdanu do iznosa koji osigurava naplatu zakupnine i drugih obveza uvećanu za porez na dodanu vrijednost, a kojom se isti obvezuje kao jamac-platac isplatiti dospjelu nepodmirenu novčanu tražbinu zakupnika iz ugovora.

Zakupodavac je ovlašten zadužnicu predati na naplatu u roku od 30 dana od dana dospjeća bilo koje neplaćene mjesečne zakupnine, ali i za naplatu potraživanja troškova i naknade štete.

Članak 27.

Zakupnik i/ili osobe iz članka 26. ove Odluke dužne su Društvu dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ukoliko su ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja naplatom iskorištena u cijelosti, odnosno ukoliko preostali iznos sredstva osiguranja plaćanja ne pokriva iznos ugovorene jednogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, u roku od 15 dana od primitka pisane obavijesti Društva.

Ukoliko zakupnik prodajnog prostora ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, Društvo će otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan u roku od osam dana predati u posjed prodajni prostor slobodan od osoba i stvari.

Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 26. ove Odluke, Društvo može podnijeti Financijskoj agenciji na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu,
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora, naplate ugovorne kazne.

Društvo će bankarsku garanciju iz članka 26. ove Odluke, podnijeti banci na naplatu i u slučaju da zakupnik ne produži bankarsku garanciju najkasnije 30 dana prije isteka roka navedenog u bankarskoj garanciji te će se bankarska garancija aktivirati, a pribavljena sredstva uplatiti na beskamatni novčani depozit u svrhu osiguranja novčanih tražbina.

Ukoliko zakupnik ne produži pravovremeno, odnosno u ugovorenom roku bankarsku garanciju, a ima evidentirano dugovanje s osnova zakupnine, Društvo će podmiriti dugovanje iz bankarske garancije podnošenjem iste na naplatu

III.3. ZASNIVANJE PODZAKUPA

Članak 28.

Uprava Društva može odobriti davanje cjelokupnog poslovnog prostora u podzakup, ukoliko pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, uz ispunjavanje uvjeta iz članka 7. ove Odluke i odgovarajućih uvjeta iz ove Odluke kojima mora udovoljiti zakupnik da bi Društvo s istim sklopilo Ugovor o zakupu, ispuni i sljedeće uvjete:

1. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup s Društvom sklopi ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako zakupnik to ne učini,
2. da pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, dostavi Društvu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen odredbom članka 26. ove Odluke,
3. da zakupnik i pravna ili fizička osoba koja traži podzakup, sklope ugovor o podzakupu pod uvjetima utvrđenim ugovorom o zakupu poslovnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa te da navedeni ugovor dostave Društvu u roku od osam dana od dana njegova sklapanja,
4. da je jedinična cijena podzakupnine po m2 jednaka jediničnoj cijeni zakupnine po m2 utvrđene ugovorom o zakupu poslovnog prostora za cjelokupni prodajni prostor koji se daje u podzakup.

Ukoliko dođe do izmjene ugovora iz stavka 1. ovoga članka, sklopljenog između zakupnika i podzakupnika, zakupnik i/ili podzakupnik dužni su u roku od 30 dana od dana nastanka izmjena ugovora o tome obavijestiti Društvo.

Ukoliko zakupnik i/ili podzakupnik ne postupe na način utvrđen u stavku 2. ovoga članka, danom saznanja Društva o nastalim promjenama, ugovor o zakupu na temelju kojeg je odobren podzakup raskinut će se.

Članak 29.

Uprava Društva može zakupniku koji u zakupu ima zgradu Paviljona I. na Centralnoj tržnici dati ovlaštenje da zaključi s jednim ili više podzakupnika ugovor o podzakupu za samo jedno, za više prodajnih mjesta, za dio zajedničkih prostorija, za skladište ili više skladišnih prostora, uz ispunjavanje uvjeta koji su predviđeni člankom 28. stavak 1. ove Odluke dok se na taj ugovorni odnos primjenjuju odredbe iz članka 28. stavka 2. i stavka 3. ove odluke.

Članak 30.

Zakupniku koji je prodajni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi prodajni prostor dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) suprotno odredbama ove Odluke, ugovor o zakupu će se raskinuti po sili zakona.

Članak 31.

Za prodajni prostor na kojem je zasnovan zakup temeljem odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ne može se odobriti podzakup.

Članak 32.

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

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka Društvo će objaviti javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora.

Članak 33.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu ili podzakupu po bilo kojoj osnovi Uprava Društva može, kada to ocijeni opravdanim, na zahtjev dosadašnjeg korisnika poslovnog prostora (zakupnika ili podzakupnika) istom odobriti da za vrijeme trajanja postupka javnog natječaja ne preda prodajni prostor slobodan od osoba i stvari, ukoliko ispunjava sljedeće uvjete:

- ako ima status urednog korisnika sukladno odredbama ove Odluke,
- ako dostavi potpisanu i solemniziranu izjavu kojom daje suglasnost Društvu da slobodno uđe u posjed poslovnog prostora ako ne bude utvrđen najpovoljnijim natjecateljem u postupku javnog natječaja te da pristaje snositi sve troškove oslobađanja poslovnog prostora od stvari.

Ukoliko dosadašnji korisnik poslovnog prostora ne postupi sukladno dostavljenoj izjavi iz stavka 1. podstavka 2. ovoga članka, Društvo će na njegov trošak isprazniti prodajni prostor od zatečenih stvari.

III.4. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 34.

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

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Društvu predao u posjed prodajni prostor slobodan od osoba i stvari.

Članak 35.

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

- zakupnik koristi prodajni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana primitka opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini dvije mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- tijekom trajanja zakupa Uprava Društva uz prethodnu suglasnost Gradonačelnika Grada Rijeke odredi da se prodajni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je prodajni prostor dat u zakup,
- bez suglasnosti Društva obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli prodajni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Društva,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Društvu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- zakupnik ne produži bankarsku garanciju sukladno članku 26. ove Odluke,
- se građevina u kojoj se nalazi prodajni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Društva,
- su građevina u kojoj se nalazi prodajni prostor ili prodajni prostor opasni po život, zdravlje i imovinu,
- se prodajni prostor nalazi u građevini ili na zemljištu koje se privodi namjeni,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 36.

Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema Društvu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može se, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 12 mjesečnih obroka sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Društvom po bilo kojem osnovu te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.

Ukoliko zakupnik ne podmiruje svoje obveze s osnova ugovora o obročnoj otplati duga, navedeni ugovor će se raskinuti, odnosno otkazati te će sve obveze iz navedenog ugovora postati dospjele, a dostavljena sredstva osiguranja plaćanja Društvo će podnijeti na naplatu, odnosno aktivirat će založno pravo na nekretnini.

Članak 37.

Odredba članka 37. ove Odluke na odgovarajući se način primjenjuje i na dosadašnjeg zakupnika poslovnog prostora, odnosno drugu osobu koja s osnova zakupa ima nepodmireno dugovanje prema Društvu.

Članak 38.

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zajedničkih zakupnika, sa ostalim zajedničkim zakupnicima tog poslovnog prostora sklapa se ugovor o zakupu za cjelokupni prodajni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu.

Ako ostali zajednički zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

IV. MEĐUSOBNA PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA

Članak 39.

Zakupnik je dužan prodajni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u prodajnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja prodajnog prostora, u sljedećim slučajevima:

- ako je u prodajnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
- dužeg izbjivanja zbog težih zdravstvenih razloga,

- više sile.

Zakupniku se prodajni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 26. stavka 3. točke 1. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji prodajnog prostora.

Članak 40.

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

Zakupnik je dužan omogućiti ovlaštenoj osobi Društva nesmetani ulazak u prodajni prostor radi obavljanja kontrole korištenja istog.

Članak 41.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prodajnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) 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 prodajnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik kojem je na temelju ugovora o zakupu dan u zakup grupirani prostor kao cjelina koja je nedjeljiva, dužan je o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 42.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u prodajni prostor, ako se time ne oštećuje prodajni prostor i ne narušava njegova funkcionalnost.

Članak 43.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Društva.

Društvo može obračunati ugovornu kaznu u visini tri mjesecne zakupnine ukoliko zakupnik izvrši radove iz stavka 1. ovoga članka bez prethodne pisane suglasnosti Društva.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 44.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Danom stupanja na snagu ove Odluke, prestaje važiti Odluka o uvjetima i postupku javnog natječaja za davanje u zakup prodajnih mjesta te postupku za davanje na korištenje ugostiteljskih terasa, broj: UP 0001/20-272 od 27. 11. 2020. godine kao i sve njezine izmjene i dopune.

Direktor
RIJEKA plus
Željko Smojver
RIJEKA, Blaža Polića 2
2