

Na temelju članka 35. st. 2. i st. 8., članka 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06,146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14), članka 35. točka 2. i članka 48. st. 1. točka 5. i st. 2. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi (NN 33/01, 60/01, 129/05,109/07, 125/08, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15), članka 5. Odluke o raspolaganju imovinom u vlasništvu Grada Vodnjana – Dignano (Službene novine 03/15, 06/16 i 02/17) i članka 34. Statuta Grada Vodnjana-Dignano (Službene novine GradaVodnjana-Dignano 02/09, 02/10, 02/13 i 02/18) Gradsko Vijeće Grada Vodnjan-Dignano na 15. sjednici održanoj dana 19. prosinca 2018. godine donosi sljedeću

**ODLUKU O PROVOĐENJU PROGRAMA DAVANJA POSLOVNIH PROSTORA U  
ZAKUP POD POSEBNIM UVJETIMA U STAROGRADSKOJ JEZGRI NA  
PODRUČJU GRADAVODNJAN-DIGNANO  
- „VODNJAN PROENT“ -**

## **I. OPĆE ODREDBE**

### Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuju način, uvjeti i postupak raspolaganja poslovnim prostorima u vlasništvu Grada Vodnjan – Dignano (u daljnjem tekstu: Grad) u svrhu poticaja gospodarstva odnosno korištenja poslovnih prostora u starogradskoj jezgri u Gradu.

Raspolaganje poslovnim prostorima u smislu ove Odluke podrazumijeva zakup poslovnih prostora u svrhu poticaja razvoja gospodarstva u starogradskoj jezgri u Gradu, te oživljavanje starogradske jezgre.

Pod pojmom poslovni prostori u starogradskoj jezgri u smislu ove Odluke smatraju se poslovni prostorikoji se nalaze u starogradskim jezgrama na područjuVodnjana,Galižane i Peroja, a koji su u vlasništvu Grada.

Pod pojmom poduzetnik u smislu ove Odluke smatraju se sve fizičke i pravne osobe, bez obzira na pravni oblik, koje se bave gospodarskim djelatnostima, uključujući subjekte koji obavljaju djelatnost obrtništva i druge aktivnosti na pojedinačnoj ili obiteljskoj osnovi, partnerstva ili udruge koje se redovito bave gospodarskim aktivnostima, sukladno Uredbi Europske Unije br. 2003/361/EC.

## **II. NAČIN RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA**

### **1. ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA U STAROGRADSKOJ JEZGRI**

#### Članak 2.

Grad će svojom Odlukom odrediti poslovne prostore koji se nalaze u starogradskoj jezgri, a koji će biti predmet zakupa u svrhu poticanja gospodarstva.

Zakup poslovnih prostoraiz stavka 1. ovog članka Odluke,provodi se putem javnog natječaja.

#### Članak 3.

Gradonačelnik Odlukom određuje početnu cijenu zakupa za poslovne prostore iz članka 2. ove Odluke, te djelatnost koja će se obavljati za pojedini poslovni prostor iz članka 2. ove Odluke.

#### Članak 4.

S najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom Grad će kao zakupodavateljzaključitiugovor o zakupuposlovnih prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu)na rok od 20 (dvadeset) godina, uz oslobođenje plaćanja zakupnine za prvih 5 (pet) godina trajanja zakupa.

#### Članak 5.

Zakupoprimac se obvezuje u poslovnom prostoru koji je predmet Ugovora o zakupu obavljati poslovnu djelatnost u minimalnom trajanju od 10 (deset) godina računajući od dana zaključenja ugovora o zakupu.

U slučaju raskida ugovora o zakupu od strane zakupnika prije isteka roka od 10 (deset) godina, zakupnik s kojim je Grad zaključio ugovor o zakupu dužan je bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva predati poslovni prostor Gradu.

U slučaju raskida ugovora o zakupu od strane zakupnika prije isteka roka od 10 (deset) godina, zakupnik se obvezuje izvršiti Gradu povrat zakupnine u iznosu za koji je bio oslobođen plaćanja zakupnine.

#### Članak 6.

Najpovoljniji ponuditelji s kojima Grad zaključi ugovor o zakupu ima sljedeće obveze:

- u roku od 6 (šest) mjeseciračunajući od dana zaključenja ugovora o zakupu urediti poslovni prostor, te isti staviti u uporabu, uzobvezu obnove fasade i vanjske stolarije, a koja će se obveza utvrditi ugovorom o zakupu za svaki pojedinačni poslovni prostor;
- u roku od 6 (šest) mjeseci računajući od dana zaključenja ugovora o zakupu prijaviti sjedište zakupnika na području Grada.

Po promjeni sjedišta zakupnika sklopiti će se Aneks Ugovora.

U slučaju neispunjenja uvjeta utvrđenih ovim člankom, Grad će jednostranom izjavom raskinuti sklopljeni ugovor o zakupu.

#### Članak 7.

Zakupnik se obvezuje radove na uređenju poslovnog prostora, a po potrebi i na dijelu zgrade izvesti sukladno lokacijskoj dozvoli, odnosno drugom aktu javnopravnog tijela, a uz prethodnu pribavljenu suglasnost zakupodavca.

Pod uređenjem smatraju se nužni i korisni radovi, naročito radovi na nosivoj konstrukciji zgrade uključivo i izolaciju zidova, podova i temelja zgrade, pokrov, pročelja zgrade, radovi na električnim, telefonskim, vodovodnim, kanalizacijskim i drugim instalacijama, sanitarnim uređajima, kao i keramičarski i drugi radovi na završnim oblogama podova i zidova, te zamjena i popravak stolarije.

Ulaganje zakupnika u preuređenje poslovnog prostora uračunat će se kao unaprijed plaćene zakupnine po završetku radova na preuređenju, odnosno priznata vrijednost izvršenih radova prebijat će se sa najviše 50% mjesečne ugovorene zakupnine.

Ulaganja iz stavka 3. ovog članka mogu se priznati zakupniku u najvišem iznosu ugovorene zakupnine za 10 (deset) godina trajanja zakupa.

Sva ulaganja izvršena bez pisane suglasnosti zakupodavca, pa bila ona nužna ili korisna neće se priznavati, te će ih u cijelosti snositi zakupnik.

U slučaju da zakupnik otkáže ugovor o zakupu poslovnog prostora prije isteka roka u kojem je zakupodavac u obvezi isplatiti mu odobreni iznos prebijanjem sa mjesečnom zakupninom, isti nema pravo na povrat preostalog iznosa.

U slučaju raskida ugovora o zakupu od strane zakupodavca iz razloga utvrđenim ovim člankom, zakupnik s kojim je Grad zaključio ugovor o zakupu dužan je, bez prava na bilo kakvu naknadu ili obeštećenje za uložena sredstva predati poslovni prostor Gradu.

#### Članak 8.

Zakupnik s kojim Grad zaključi ugovor o zakupu zadržava pravo, uz prethodnu suglasnost Grada sa sobom uzeti materijal i stvari koje je ugradio u poslovni prostor, ako se one mogu odvojiti, a da se time ne uništava sam poslovni prostor.

### III. UVJETI I POSTUPAK RASPOLAGANJA POSLOVNIM PROSTORIMA

#### Članak 9.

Javni natječaj provodi se javnim prikupljanjem pisanih ponuda.

Javno prikupljanje pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama je postupak u kojemu ponuditelji svoje ponude dostavljaju u pismenom obliku u zatvorenim omotnicama.

#### Članak 10.

Pravo podnošenja ponude i sudjelovanja na javnom natječaju imaju fizičke i pravne osobe koje imaju namjeru otvaranja gospodarske djelatnosti u starogradskoj jezgri na području Grada, uz obvezu registriranja djelatnosti pri nadležnoj instituciji u roku od mjesec dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostora i postojeći poduzetnici koji imaju namjeru otvaranja djelatnosti u starogradskoj jezgri.

Svaki ponuditelj može podnijeti ponudu samo za jedan poslovni prostor.

Podnošenje zajedničke ponude smatrati će se jednom ponudom.

#### Članak 11.

Za sudjelovanje na javnom natječaju ponuditelji ne uplaćuju jamčevinu.

#### Članak 12.

Budući da je svrha zakupa poslovnih prostora u smislu ove Odluke poticanje gospodarstva, te oživljavanje starogradske jezgre kao najpovoljnija ponuda smatrati će se ona ponuda koja temeljem kriterija utvrđenih ovom Odlukom ostvari najveći broj bodova.

Kriteriji:

##### 1. Sjedište odnosno prebivalište ponuditelja:

za ostvariti bodove po navedenom kriteriju ponuditelj mora imati sjedište odnosno prebivalište na području Grada u trajanju od najmanje godine dana računajući dodana raspisivanja natječaja temeljem ovog programa - 10 bodova

##### 2. Uređenje prostora:

- za ostvariti bodove po navedenom kriteriju ponuditelj je dužan dostaviti idejno rješenje uređenja prostora (interijera i pročelja) - do 20 bodova

##### 3. Program obavljanja djelatnosti - poslovni plan ponuditelja:

- za ostvariti bodove po navedenom kriteriju ponuditelj je dužan dostaviti poslovni plan - do 20 bodova

##### 4. Cijena:

- najpovoljnija ponuda -100 bodova  
- svaka slijedeća ponuda umanjuje se za 10 bodova od povoljnije

#### Članak 13.

Postupak ocjenjivanja ponuda provodi Povjerenstvo kojeg imenuje Gradonačelnik posebnim aktom.

#### Članak 14.

Pravo prvenstva ima ponuditelj koji ostvari najveći broj bodova temeljem kriterija utvrđenih ovom Odlukom, po redoslijedu od najviše do najmanje ostvarenih bodova.

U slučaju da više ponuditelja ostvari isti broj bodova prednost ima onaj ponuditelj koji ima duži vremenski period prijavljeno sjedište odnosno prebivalište na području Grada, zatim onaj ponuditelj koji je ostvario veći broj bodova po kriteriju uređenja prostora, zatim onaj ponuditelj koji je ostvario veći broj bodova po kriteriju programa obavljanja djelatnosti (poslovni plan).

U slučaju odustanka najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatra se sljedeći ponuditelj koji je ostvario najveći broj bodova.

#### Članak 15.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja temeljem ovog programa donosi Gradonačelnik, a Odluku o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnih prostoratemeljem ovog programa donosi Gradsko vijeće.

#### Članak 16.

Prilikom sklapanja ugovora najpovoljniji ponuditelj dužan je dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu kao osiguranje za uredno izvršenje ugovornih obveza.

Iznos ovjerene bjanko zadužnice utvrditi će se za svaki poslovni prostor zasebno.

### **IV. KONTROLA**

#### Članak 17.

Grad provodi kontrolu obavljanja djelatnosti poduzetnika iispunjenja obveza izugovora o zakupu.

U slučaju da se provođenjem kontrole utvrdi da poduzetnik ne obavlja ugovorenu djelatnost ili da se ne pridržava ugovornih obveza, Grad će jednostranom izjavom raskinuti ugovor.

### **V. DE MINIMIS POTPORE**

#### Članak 18.

Oslobađanje plaćanja zakupnine koja je određena ugovorom o zakupu za prvih pet (5) godina u smislu ove Odluke smatra se kao potpora male vrijednosti (de minimis potpora). Potpore male vrijednosti se dodjeljuju sukladno pravilima Europske unije o pružanju potpore male vrijednosti poduzetnicima propisanim Uredbom Komisije (EZ) broj 1407/2013 o primjeni članaka 107. i 108. Ugovora o funkcioniranju Europske unije na de minimis potpore (Službeni vjesnik Europske unije L352/1).

### **VI. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### Članak 19.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na zakupnike koji imaju važeći ugovor o zakupu poslovnog prostora zaobavljanjegospodarske djelatnostiu starogradskoj jezgri na području Grada.

#### Članak 20.

Na sva pitanja koja nisu uređena ovom Odlukom primjenjuju se odredbe Odluke o zakupu poslovnih prostora na području Grada Vodnjana – Dignano (Službene novine Grada Vodnjana – Dignano 03/15, 06/16 i 02/17) i odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15).

Članak 21.

Ova Odluka stupa na snagu osmog dana od dana objave u Službenim novinama Grada Vodnjana-Dignano.

KLASA:021-05/18-01/09

URBROJ:2168-04-02-18-24

U Vodnjanu - Dignano, 19. prosinac 2018. godine.

**GRADSKO VIJEĆE GRADA VODNJANA-DIGNANO**

**PREDSJEDNIK**

**Corrado Ghirardo, prof., v.r.**