

Na temelju odredbe čl. 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN br. 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 54. stavka 2. Zakona o ustanovama (NN 76/93, 29/97, 47/99, 35/08, 127/19 i 151/22) Upravno vijeće Muzeja Grada Rovinja-Rovigno - Museo della Città di Rovinj-Rovigno na sjednici održanoj dana 14.07.2023. godine, donosi

ODLUKU **o zakupu poslovnog prostora**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika, uvjeti i postupak natječaja te ostala pitanja u svezi davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu/suvlasništvu Muzeja Grada Rovinja-Rovigno - Museo della Città di Rovinj-Rovigno (u daljnjem tekstu – Muzej).

Članak 2.

U smislu ove Odluke, poslovnim prostorom smatraju se poslovne zgrade i poslovne prostorije unutar poslovnih ili stambeno poslovnih zgrada u vlasništvu/suvlasništvu Muzeja, a što obuhvaća desakralizirane crkve.

U smislu ove Odluke, zakupodavac je Muzej, a zakupnik je pravna ili fizička osoba koja je potpisala ugovor o zakupu sa zakupodavcem.

Članak 3.

U korištenju, upravljanju i raspolaganju poslovnim prostorom Upravno vijeće Muzeja (u daljnjem tekstu: Upravno vijeće):

1. donosi plan održavanja poslovnih prostora te daje suglasnost za adaptacije,
2. imenuje Komisiju za provođenje javnog natječaja,
3. donosi Odluku o raspisivanju natječaja,
4. odlučuje o prihvatu najpovoljnije ponude i zaključenju ugovora o zakupu,
5. odlučuje o privremenom upravljanju,
6. odlučuje u kojim poslovnim prostorima će se obavljati pojedine djelatnosti, odnosno o promjeni namjene ili dopuni djelatnosti,
7. odlučuje o ostalim poslovima vezanim uz upravljanje poslovnim prostorom, sukladno odredbama ove Odluke.

Članak 4.

Stručno-administrativne i tehničke poslove vezane uz zakup poslovnih prostora obavlja osoba ili odjel unutar Muzeja, sukladno odluci Ravnatelja.

II. JAVNI NATJEČAJ

II. 1. Uvjeti natječaja

Članak 5.

Poslovni prostori daje se u zakup putem javnog natječaja, u viđenom stanju.

Natječaj provodi komisija koju imenuje Upravno vijeće. Komisija ima tri člana i jednog zamjenika. Najmanje 1 član komisije je po struci dipl. pravnik. Ukoliko se članovi Komisije (ili zamjenik), te njihovi roditelji, bračni drugovi ili djeca natječu za određeni poslovni prostor u vlasništvu Muzeja, ne mogu sudjelovati u radu Komisije.

Članak 6.

Pod uvjetima natječaja smatraju se uvjeti koje ponuda neke osobe mora ispunjavati da bi mogla biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Pismena ponuda obvezno sadrži:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta, OIB ponuditelja te naznakom djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
2. oznaku poslovnog prostora,
3. ponuđenu natječajnu zakupninu.

Uz ponudu se obavezno prilaže:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe (izvornik ili ovjereni preslik),
2. dokaz o uplaćenju jamčevine (uplatnica ili virmanski nalog), s brojem žiro računa na koji će se izvršiti povrat jamčevine, a može se priložiti i:
3. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
4. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene Zakonom (za osobe koje takvo pravo mogu i žele ostvariti).
5. potvrdu o nepostojanju duga prema Gradu Rovinju-Rovigno, gradskim poduzećima i Poreznoj upravi

Članak 7.

U postupku provedbe natječaja najprije se utvrđuje koje ponude ispunjavaju uvjete natječaja.

Ponude koje ne ispunjavaju uvjete natječaja, odbacit će se kao nevaljane.

Članak 8.

Kao najpovoljnija ponuda utvrdit će se ona ponuda koja uz ispunjene uvjete natječaja sadrži i najvišu ponuđenu natječajnu zakupninu.

Članak 9.

Kao ponuđena natječajna zakupnina u smislu ove Odluke podrazumijeva se iznos koji natjecatelj nudi i uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a koja ne može biti niža od početne natječajne zakupnine.

Početna natječajna zakupnina je iznos utvrđen u visini 12 mjesečnih zakupnina za predmetni poslovni prostor. Natječajna zakupnina je predmet ponuda i nadmetanja u postupku javnog natječaja.

Ponuđena natječajna zakupnina ne uračunava se u mjesečnu zakupninu.

Jamčevina se utvrđuje u iznosu od 50% početne natječajne zakupnine.

Ukoliko na raspisani natječaj ne pristigne niti jedna valjana ponuda, Upravno vijeće može na slijedećem natječaju umanjiti početnu natječajnu zakupninu do 20%.

Ugovorom o zakupu određuje se da novi zakupnik plaća mjesečnu zakupninu prema odredbama ove Odluke, ovisno o površini poslovnog prostora.

II.2. Postupak natječaja

Članak 10.

Odluku o raspisivanju natječaja donosi Upravno vijeće.

Obavijest o objavi natječaja objavljuje se u Glasu Istre, La voce del popolo i na web stranici Muzeja. U slučaju kada se u javnim glasilima ne objavljuje cijeli natječaj već obavijest o objavi natječaja, cjelovit natječaj objavljuje se na web stranici Muzeja te se to naznačuje u predmetnoj obavijesti.

Rok za podnošenje ponude na natječaj ne može biti kraći od 8 (osam) niti duži od 15 (petnaest) dana.

Članak 11.

Uvjete natječaja utvrđuje Upravno vijeće prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja, a na prijedlog ravnatelja ustanove. Natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora u pravilu sadrži slijedeće odredbe:

1. podatke o poslovnom prostoru (adresa, površina, te ostale podatke za pobližu oznaku poslovnog prostora),
2. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
3. početnu natječajnu zakupninu,
4. obvezu dostave instrumenata osiguranja plaćanja,
5. iznos jamčevine, rok i način plaćanja, rok za sklapanje ugovora,
6. visinu mjesečne zakupnine, rok i način plaćanja zakupnine,
7. vrijeme na koje se ugovor o zakupu sklapa,
8. rok, način i mjesto dostave ponude,
9. mjesto i vrijeme otvaranja pisanih ponuda,
10. postojanje prvenstvenog prava,
11. ostalo od značaja za natječaj.

Članak 12.

Prije raspisivanja natječaja, Ravnatelj predlaže, a Upravno vijeće određuje moguću namjenu poslovnog prostora, a Upravno vijeće može namjenu odrediti i na način da ne dozvoli obavljanje određenih djelatnosti u poslovnom prostoru.

Članak 13.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Prikupljanje pisanih ponuda je postupak u kojem podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom: „NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA: _____“, a ponude se dostavljaju na adresu Muzeja.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici/tajništvu Muzeja unutar natječajnog roka ili koje će poštom biti dostavljene u

pisarnicu/tajništvo unutar tog roka. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u pisarnicu nakon toga roka smatrat će se zakašnjelima te će se iste kao takve odbaciti.

Članak 14.

Otvaranje i razmatranje ponuda provodi Komisija za provođenje natječaja, na mjestu i u vremenu utvrđenom u natječaju, na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni. Ponude se, u pravilu, otvaraju u roku 5 dana od dana isteka roka za podnošenje ponuda.

O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar.

Po otvaranju svake omotnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude.

Zakašnjele ili nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju.

Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini zakupnine Komisija će se usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija.

Ako su takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju svih prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provesti će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve ponuditelje s valjanom istovjetnom ponudom.

Članak 15.

Po utvrđenju prijedloga najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

Ako je ponuditelj za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava nazočan otvaranju ponuda, Komisija će ga pozvati da se odmah izjasni da li prihvaća najpovoljniju ponudu. Ukoliko nije nazočan, Komisija će ga pisanim putem pozvati da u roku od osam dana od primitka dopisa pisanom izjavom prihvati najvišu ponudu. Ukoliko se on ne očituje na poziv u roku, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Članak 16.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju se smatra da je treba prihvatiti, Komisija u pravilu u roku od 15 (petnaest) dana od dana otvaranja ponuda dostavlja Ravnatelju a potom isti Upravnom vijeću radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

Upravno vijeće će poništiti natječaj ukoliko se ustanove nepravilnosti koje su mogle utjecati na postupak, odnosno rezultate natječaja.

Odluka Upravnog vijeća je konačna.

Članak 17.

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od 8 (osam) dana od dana primitka obavijesti uplatiti u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i s dokazom o uplati pristupiti u prostorije Muzeja te zaključiti ugovor o zakupu, te u skladu s odredbama ove odluke stječe pravo na korištenje i posjed prostora.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke iz stavka 1. ovog članka odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne uplati u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu i ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Članak 18.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od dana donošenja Odluke o najpovoljnijoj ponudi ili o poništenju natječaja.

Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

III. ZAKUPNINA

Članak 19.

Visina mjesečne zakupnine po m² utvrđuje se ovom Odlukom.

Obveza plaćanja mjesečne zakupnine počinje teći od dana potpisa ugovora o zakupu, osim u slučajevima iz st. 3. i 4. ovog članka.

Ukoliko zakupnik uzima u zakup neuređen poslovni prostor, ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine na rok od 12 mjeseci od dana potpisa ugovora, radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

Ukoliko zakupnik uzima u zakup djelomično uređen poslovni prostor, ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine na rok od 6 mjeseci od dana potpisa ugovora, radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

Da li se neki prostor smatra uređenim, djelomično uređenim ili neuređenim određuje Upravno vijeće, na prijedlog Ravnatelja prije raspisivanja natječaja, a procjena stanja prostora uvrštava se u natječaj.

Članak 20.

Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora i cijene zakupnine izražene u EUR/m² prostora.

Zakupnina se plaća mjesečno do 10-tog u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdate fakture, odnosno uplatnice.

Utvrđuje se jedinstvena prosječna cijena mjesečne zakupnine u visini od 5 EUR-a/m².

Ukoliko svrhoviti razlozi kao što su lokacija, stanje poslovnog prostora odnosno namjena zakupnine po m² to opravdavaju, Upravno vijeće može odrediti niži iznos mjesečne zakupnine, ali ne nižu od 2 EUR-a po m².

U smislu odredbe članka 6. stavka 4. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, mjesečni iznos zakupnine čini zbroj svih mjesečnih zakupnina za razdoblje trajanja pojedinog ugovora o zakupu, ponudene natječajne zakupnine i naknade za produljenje ugovora sukladno članku 22. ove Odluke (u slučajevima kada je isto primjenjivo) te se taj zbroj dijeli s brojem mjeseci trajanja predmetnog ugovora o zakupu poslovnog prostora.

U zakupninu nije uključena zajednička pričuva kao niti troškovi komunalne naknade, odvoza smeća i sl., već te troškove zakupnik plaća posebno.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 21.

Pored elemenata utvrđenih člankom 5. Zakona o zakupu poslovnog prostora, ugovor o zakupu sadrži i odredbe o:

1. obvezi zakupnika da prihvati povećanje zakupnine koje će eventualno uslijediti tijekom trajanja zakupa,
2. obvezi zakupnika o dostavi sredstava osiguranja plaćanja,
3. stanju prostora,
4. otkazu i otkaznim rokovima,
5. obvezi zakupnika da za promjenu namjene, sve građevinske radove i preinake poslovnog prostora mora ishodovati prethodnu pisanu suglasnost zakupodavca,
6. mjestu i vremenu sklapanja ugovora,
7. namjeni prostora,
8. ostalome od značaja za ugovor.

Ugovor o zakupu u ime zakupodavca potpisuje ravnatelj.

Zakupnik muzejskog poslovnog prostora obavezan je u poslovnom prostoru poštivati zakonske odredbe i odredbe Statuta grada Rovinja-Rovigno koje propisuju dvojezičnost.

Članak 22.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme za koje Upravno vijeće raspisuje natječaj.

Sva ulaganja zakupnika smatraju se amortizirana istekom roka zakupa te zakupnik nema pravo na bilo kakav povrat sredstava njegovim istekom odnosno u slučaju sklapanja novog ugovora o zakupu temeljem stavka 2. ovog članka istekom roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen.

Iznimno od članka 5. stavka 1. ove Odluke zakupodavac je dužan sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obaveze iz ugovora o zakupu, ili na zahtjev zakupnika, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme – ne dulje od pet (5) godina, osim ako mu je taj poslovni prostor potreban za obavljanje njegove djelatnosti, uz uvjet da sadašnji zakupnik u ostavljenom mu roku dostavi potvrdu o uplati nepovratne naknade u visini polugodišnjeg iznosa zakupnine.

Zakupnik može podnijeti zakupodavcu pisani zahtjev za davanje ponude iz stavka 2. ovog članka najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 2. ovog članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos je prestao istekom

roka na koji je ugovor sklopljen, a zakupodavac će, nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početna natječajna zakupnina ne može biti manja od iznosa koji je ponuđen sadašnjem zakupniku iz stavka 2. ovoga članka, ako se u prostoru nastavlja obavljanje iste djelatnosti.

V. PRIJENOS ZAKUPA

Članak 23.

Ukoliko su ispunjeni propisani uvjeti, Upravno vijeće će prihvatiti zahtjev za stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika:

1. u slučaju smrti zakupnika – nasljednicima, ukoliko ispunjavaju uvjete za nastavak ugovorene djelatnosti,
2. pravnoj osobi kao pravnom sljedniku pravne osobe.

U slučaju iz prethodnog stavka zaključuje se s novim zakupnikom Ugovor o zakupu poslovnog prostora pod istim uvjetima i do isteka roka na koji je bio zaključen Ugovor sa prethodnim zakupnikom.

Zahtjevu moraju biti priloženi odgovarajući dokazi, ovisno o osnovi temeljem koje se traži stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika (smrtoznica, izvod iz registra trgovačkog suda i sl.)

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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

Uz zakonske uvjete za otkaz ugovora, zakupodavac može, uz otkazni rok od 30 dana, otkazati ugovor i u slučaju:

- a) ako zakupnik duguje zakupodavcu zakupninu za tri mjeseca ili više, a ne podmiri je u cijelosti u roku od 15 dana od dana primitka opomene,
- b) ako zakupnik nepropisnim korištenjem prostora ometa ostale suvlasnike nekretnine u mirnom korištenju suvlasničkih dijelova, što oni moraju dokazati,
- c) ako zakupnik ne dostavi sredstva osiguranja plaćanja predviđena ugovorom o zakupu,
- d) ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga, u kojem slučaju zakupnik ima pravo na drugi odgovarajući prostor i naknadu uloženi neamortiziranih sredstava,
- e) ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti, a ne dođe do prijenosa zakupa,
- f) ako zakupnik bez dopuštenja zakupodavca vrši građevinske preinake poslovnog prostora,
- g) ako zakupnik izvrši promjenu djelatnosti bez suglasnosti zakupodavca,
- h) ako zakupnik ne prihvati odluku o povećanju zakupnine,
- i) ako prostor koji se nalazi u zakupu postane potreban Muzeju za realizaciju nekog programa od općeg interesa za Grad ili Muzej, kojeg ne može realizirati u svojim prostorima koji mu stoje na raspolaganju, a zakupnik odbije prihvatiti korištenje drugog odgovarajućeg prostora.

Članak 25.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se na one prostore koje koristi ili će koristiti neposredno Muzej za vlastite potrebe (muzejska zbirka, skladišni prostori, arhiva i sl.) ili koje je Grad Rovinj dodijelio Muzeju na uporabu.

Odredbe ove Odluke ne primjenjuju se ni na ostale prostore u vlasništvu Muzeja, o kojima Odluku o davanju na uporabu tih prostora te načinu, uvjetima i vremenu njihove uporabe donosi Upravno vijeće muzeja, a što se detaljnije uređuje Ugovorom (Ugovor o uporabi).

Podnošenjem ponude na natječaj ponuditelj ovlašćuje Muzej za obradu osobnih podataka ponuditelja danih u sklopu natječaja za potrebe tog natječaja i u svezi s tim natječajem.

Članak 26.

Ovom Odlukom stavlja se van snage Odluka o zakupu poslovnog prostora i Odluka o izmjenama i dopunama odluke o zakupu poslovnoga prostora (Ur.broj: 02/16-02/07-04).

Članak 26.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

Ur.broj-Num.prot.: 01/23-05-01
Rovinj-Rovigno, 14.07.2023.

Predsjednik Upravnog vijeća
Valerio Drandić

