ARBUROŽA d.o.o.

Čiponjac jug 6, 53291 Novalja, OIB: 65785118677, IBAN: HR4423400091110214295, Tel: 053/ 661 824,
Fax: 053/ 661 892, Web: www.arburoza.hr, E-mail: info@arburoza.hr

Na temelju članka 12. stavka 2. Općih uvjeta isporuke komunalne usluge javnih tržnica na malo na području Grada Novalje („Županijski glasnik“ Ličko-senjske županije broj 28 A/25 - dalje u tekstu: Opći uvjeti), Uprava Društva 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 Tržnici Novalja (dalje u tekstu: tržnica) na kojoj komunalnu djelatnost tržnice na malo obavlja ARBUROŽA d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo), kao i zasnivanje i prestanak zakupa te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika.

Članak 2.

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

Prodajni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja i to prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama (u daljnjem tekstu: prikupljanje pisanih ponuda).

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.

U najdulje razdoblje privremenog korištenja iz stavka 3. ovoga članka uračunavaju se sva razdoblja privremenog korištenja istog korisnika u istoj kalendarskoj godini.

Jednodnevno korištenje prodajnog prostora odobrava se sukladno Općim uvjetima i raspoloživosti prodajnog prostora te je namijenjeno povremenom korištenju.

Jednodnevno korištenje ne može se koristiti radi zaobilaženja najduljeg dopuštenog razdoblja privremenog korištenja iz stavka 3. ovoga članka. Društvo može odbiti jednodnevno korištenje ako iz učestalosti, pravilnosti, vremenskog rasporeda ili drugih okolnosti proizlazi da ono, neovisno o prekidima između pojedinih dana korištenja, po svojoj stvarnoj naravi predstavlja nastavak privremenog korištenja.

Članak 3.

Obrazloženi pisani zahtjev za privremeno korištenje prodajnog prostora podnosi se Društvu najranije 30 dana prije prvog dana zatraženog korištenja. Zahtjev podnesen prije navedenog roka neće se razmatrati niti njegovim podnošenjem podnositelj stječe pravo prvenstva.

Uz zahtjev podnositelj je dužan dostaviti dokaz da je registriran odnosno da ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti koju namjerava obavljati na prodajnom prostoru te potvrdu Porezne uprave o stanju duga, ne stariju od 15 dana. Podnositelj ne smije imati nepodmirenih dospjelih obveza prema Društvu, osim ako je s Društvom sklopio sporazum o obročnoj otplati duga kojeg uredno izvršava.

Ako za isti prodajni prostor postoji više zahtjeva čija se razdoblja korištenja preklapaju, Društvo može, vodeći računa o raspoloživosti prodajnih prostora i urednom funkcioniranju tržnice, podnositelju ponuditi drugi odgovarajući prodajni prostor ili drugo odnosno kraće razdoblje korištenja. Ako se zahtjevi ne mogu uskladiti na navedeni način, prednost ima uredan zahtjev koji ispunjava propisane uvjete, a koji je ranije zaprimljen.

O prihvaćanju ili odbijanju zahtjeva Društvo će obavijestiti podnositelja u roku od sedam dana od njegova zaprimanja. U slučaju prihvaćanja zahtjeva, podnositelj je dužan s Društvom sklopiti pisani ugovor o privremenom korištenju prodajnog prostora.

Članak 4.

Prodajni prostor daje se u zakup na rok do 1 godine.

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.

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 mrežnim stranicama Društva.

Javni natječaj objavljuje se tako da se natjecateljima ostavlja rok za dostavu pisanih ponuda u postupku prikupljanja pisanih ponuda u trajanju od najmanje osam dana od dana objave na mrežnim stranicama Društva.

Članak 7.

Tekst objave javnog natječaja mora sadržavati sljedeće:

1. naznaku o tome da se provodi javni natječaj prikupljanjem pisanih ponuda,

2. odredbu o danu, vremenu i mjestu javnog otvaranja prikupljenih pisanih ponuda,

3. adresu, vrstu i redni broj prodajnog prostora i djelatnost prodajnog prostora,

4. početni iznos zakupnine za prodajni prostor (bez poreza na dodanu vrijednost),

5. odredbu da se na ponuđenu zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,

6. vrijeme na koje se prodajni prostor daje u zakup,

7. iznos jamčevine tako da ista iznosi najmanje 1/3, a najviše puni iznos početnog iznosa zakupnine, uvećane za porez na dodanu vrijednost,

8. 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 ako 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 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 ne može osobno nazočiti javnom otvaranju ponuda,

14. odredbu da je odabrani ponuditelj dužan najkasnije u roku od sedam dana od dana izvršnosti 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 ako natjecatelj nakon isteka roka za dostavu ponuda odustane od ponude, ako odabrani natjecatelj ne sklopi ugovor o zakupu ili ne dostavi propisana sredstva osiguranja plaćanja, odnosno ako odustane od izvršenja sklopljenog ugovora o zakupu. Jamčevina se u navedenim slučajevima zadržava ako za takvo postupanje ne postoji opravdani razlog, uz iznimke propisane člankom 14. ove Odluke.

Natjecatelju čija ponuda nije prihvaćena jamčevina se vraća u roku od 30 dana od dana donošenja odluke o odabiru. U slučaju poništenja javnog natječaja za pojedini prodajni prostor jamčevina se vraća u roku od 30 dana od izvršnosti odluke o poništenju, osim ako je pravo Društva na njezino zadržavanje već nastalo zbog postupanja natjecatelja. Jamčevina se vraća na račun s kojeg je uplaćena.

Natjecatelju koji sklopi ugovor o zakupu uplaćena jamčevina ostaje kao sredstvo osiguranja naplate dospjele nepodmirene zakupnine, troškova zajedničke i individualne potrošnje, naknade štete za koju odgovara zakupnik te drugih dospjelih tražbina iz ugovornog odnosa. Neiskorišteni ostatak jamčevine vraća se nakon prestanka ugovora, predaje prodajnog prostora i konačnog obračuna obveza, najkasnije u roku od 60 dana od predaje prostora, uz pisano obrazloženje eventualno zadržanog iznosa;

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 prodajnom prostoru odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili poslovodstva bez naloga (bez obzira je li 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 i odredbe vezane uz provođenje javnog natječaja, uključujući način odabira najpovoljnijeg natjecatelja u slučaju kada isti natjecatelj podnese ponudu za više prodajnih prostora.

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 osoba ili obrtnik koji ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Društvu ili Gradu Novalji po bilo kojoj osnovi, odnosno pravna osoba koja ima takvu obvezu ili čiji zakonski zastupnik ima takvu obvezu, osim ako je podmirenje obveze uređeno odgodom plaćanja, sporazumom o obročnoj otplati ili na drugi odgovarajući način, pod uvjetom da se tako preuzete obveze uredno izvršavaju;

– fizička osoba, obrtnik ili pravna osoba kojoj je Društvo u posljednje tri godine prije 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 tržnici;

– pravna osoba ako je Društvo njezinu zakonskom zastupniku kao fizičkoj osobi ili obrtniku, odnosno drugoj pravnoj osobi koja ima istog zakonskog zastupnika, u posljednje tri godine prije dana objave javnog natječaja otkazalo ili raskinulo ugovor o zakupu ili privremenom korištenju bilo kojeg prodajnog prostora na tržnici zbog kršenja ugovornih odredbi;

– fizička osoba, obrtnik ili pravna osoba koja je u posljednjih godinu dana prije dana objave javnog natječaja bila odabrani ponuditelj u postupku javnog natječaja koji je provelo Društvo, a bez opravdanog razloga nije sklopila ugovor o zakupu ili je nakon sklapanja ugovora isti otkazala.

Natjecatelj je dužan uz ponudu dostaviti potvrdu Grada Novalje o stanju duga, ne stariju od 15 dana od dana podnošenja ponude. Ako je natjecatelj pravna osoba, potvrda se dostavlja za pravnu osobu i za svakog njezina zakonskog zastupnika. Iz potvrde i eventualnih dodatnih

dokaza mora proizlaziti da nema dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu Novalji, osim obveza čije je podmirenje uređeno na način dopušten stavkom 1. ovoga članka.

Postojanje dospjelih nepodmirenih obveza prema Društvu Društvo provjerava u vlastitim evidencijama, i to za natjecatelja, a ako je natjecatelj pravna osoba, i za svakog njegova zakonskog zastupnika.

Ako natjecatelj, odnosno zakonski zastupnik pravne osobe, ima dospjelu nepodmirenu obvezu čije je podmirenje uređeno odgodom plaćanja, sporazumom o obročnoj otplati ili na drugi odgovarajući način, natjecatelj je dužan uz ponudu dostaviti dokaz o tako uređenom podmirenju obveze i urednom izvršavanju preuzetih obveza.

Ako se utvrdi da natjecatelj nije dostavio dokaze propisane ovim člankom ili da ne ispunjava uvjete iz ovoga članka, njegova ponuda smatrat će se nevaljanom.

Članak 9.

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 ponuda sadrži:

- ispunjenu 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) s 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),

- adresu elektroničke pošte na koju će se vršiti dostava,

- naznaku rednog broja prodajnog prostora za koji se dostavlja pisana ponuda,

- iznos ponuđene zakupnine za prodajni prostor,

- 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,

- potvrdu Grada Novalje o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 dana do dana podnošenja ponude, iz koje mora biti vidljivo da natjecatelj nema dospjelih nepodmirenih obveza prema Gradu Novalji, a ako je natjecatelj pravna osoba, potvrda se dostavlja i za svakog njezina zakonskog zastupnika, odnosno, ako postoji dospjela nepodmirena obveza čije je podmirenje uređeno odgodom plaćanja, sporazumom o obročnoj otplati ili na drugi odgovarajući način, dokaz o tako uređenom podmirenju obveze i urednom izvršavanju preuzetih obveza,

- BON-2 ili SOL-2, ne stariji od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kao dokaz solventnosti, iz kojeg mora biti vidljivo da natjecatelj na dan izdavanja dokumenta nema blokiran račun,

- 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.

Nakon isteka roka za zaprimanje pisanih ponuda, nijedan natjecatelj ne može mijenjati sadržaj svoje pisane ponude niti je zamijeniti novom. Prihvat iznosa zakupnine sukladno članku 14. ove Odluke ne smatra se izmjenom ponude.

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

III. POSTUPAK PRIKUPLJANJA PISANIH PONUDA

Članak 10.

Pisana ponuda za sudjelovanje u postupku prikupljanja pisanih ponuda podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu ARBUROŽA d.o.o., Čiponjac jug 6, 53291 Novalja s naznakom:

»NE OTVARATI – ZA JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP PRODAJNOG PROSTORA NA TRŽNICI NOVALJA: _____”, a zaprima se u urudžbenom uredu ARBUROŽA d.o.o., Čiponjac jug 6, Novalja.

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 11.

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 12.

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.

Odabir natjecatelja u slučaju kada je isti natjecatelj dao najpovoljniju ponudu za više prodajnih prostora provodi se sukladno članku 14. ove Odluke.

Članak 13.

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 identifikacijsku 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 redoslijedu zaprimanja ponuda.

U znak prihvaćanja 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 javnom otvaranju ponuda uručuje se svim natjecateljima.

Članak 14.

Uprava Društva, na prijedlog Povjerenstva, donosi odluku o odabiru najpovoljnijeg natjecatelja ili odluku o poništenju javnog natječaja, u cijelosti ili za pojedini prodajni prostor, u roku od 60 dana od dana javnog otvaranja ponuda. Ako za pojedini prodajni prostor nije zaprimljena nijedna valjana ponuda, natječaj se za taj prostor poništava.

Ako je isti natjecatelj najbolje rangiran prema članku 12. ove Odluke za više prodajnih prostora, a za te prodajne prostore postoje i druge valjane ponude, Povjerenstvo će ga pozvati da u roku od tri dana od primitka poziva odabere jedan prodajni prostor. Ako natjecatelj u ostavljenom roku ne izvrši odabir, smatrat će se da je odabrao prodajni prostor za koji je ponudio najviši iznos zakupnine. Ako je za više prodajnih prostora ponudio jednak najviši iznos zakupnine, smatrat će se da je odabrao prodajni prostor s najmanjom brojčanom oznakom prema Planu prodajnih prostora.

Za preostale prodajne prostore prednost se daje sljedećem najbolje rangiranom natjecatelju kojem nije dodijeljen drugi prodajni prostor u istom javnom natječaju, pod uvjetom da prihvati iznos zakupnine jednak iznosu najviše valjane ponude za taj prodajni prostor. Pozvani natjecatelj dužan je pisano prihvatiti ponuđeni iznos zakupnine u roku od tri dana od primitka poziva. Ako ga ne prihvati ili u ostavljenom roku ne odgovori, mogućnost prihvata pod istim uvjetima daje se sljedećem rangiranom natjecatelju kojem nije dodijeljen drugi prodajni prostor.

Prije raspodjele preostalih prodajnih prostora utvrđuju se prostori odabrani prema stavku 2. ovoga članka te dodjela prostora natjecateljima koji su najbolje rangirani samo za jedan prodajni prostor. Preostali prodajni prostori raspodjeljuju se redom od najmanje prema najvećoj brojčanoj oznaci prema Planu prodajnih prostora. Natjecatelj koji je već odabrao jedan prostor ili prihvatio njegovu dodjelu ne poziva se za druge prostore prema stavku 3., ali mu se dodatni prostor može dodijeliti prema stavku 5. ovoga članka. Isto vrijedi za natjecatelja za kojeg se prema stavku 2. smatra da je odabrao prostor, kao i za natjecatelja kojem je u istom javnom natječaju već utvrđena dodjela prostora za koji je najbolje rangiran.

Ako za pojedini prodajni prostor nema drugog natjecatelja koji ispunjava uvjete iz stavka 3. ovoga članka ili nijedan od pozvanih natjecatelja ne prihvati iznos zakupnine iz toga stavka, prodajni prostor dodjeljuje se najbolje rangiranom natjecatelju za taj prostor prema članku 12. ove Odluke, po iznosu zakupnine iz njegove ponude, neovisno o tome što mu je već dodijeljen drugi prodajni prostor. Jednako se postupa ako je za pojedini prodajni prostor zaprimljena samo jedna valjana ponuda.

Prihvat iznosa zakupnine sukladno stavku 3. ovoga članka ne smatra se izmjenom ponude. Neprihvaćanje tako ponuđenog iznosa zakupnine ne smatra se odustajanjem od izvorne ponude.

Ako se istom natjecatelju dodijeli više prodajnih prostora, za svaki dodijeljeni prodajni prostor sklapa se poseban ugovor o zakupu.

Ako odabrani natjecatelj odbije sklopiti ugovor o zakupu, ne sklopi ga u propisanom roku ili u propisanom roku ne dostavi sredstva osiguranja plaćanja, Uprava Društva stavlja izvan snage odluku o njegovu odabiru za predmetni prodajni prostor. Za taj se prostor može donijeti nova odluka o odabiru uz ponovnu primjenu pravila ovoga članka na preostale valjane ponude, pri čemu se ponuda natjecatelja čiji je odabir stavljen izvan snage više ne razmatra za taj prostor.

U ponovljenom odabiru najviša zakupnina i redoslijed natjecatelja utvrđuju se prema preostalim valjanim ponudama. Novi odabir ne utječe na ostale izvršne odluke o odabiru ni na već sklopljene ugovore. Ako se na taj način prostor ne dodijeli, natječaj se za taj prostor poništava te se može raspisati novi javni natječaj. Na novu odluku o odabiru odnosno odluku o poništenju odgovarajuće se primjenjuju odredbe članka 15. ove Odluke o dostavi i prigovoru.

Odabir jednog prodajnog prostora sukladno stavku 2. ovoga članka i neprihvaćanje povećanog iznosa zakupnine sukladno stavku 3. ovoga članka ne smatraju se odustajanjem od ponude u smislu članka 7. stavka 1. točke 15. ove Odluke te nisu razlog za zadržavanje jamčevine za prostor koji natjecatelju nije dodijeljen.

Pri provedbi odabira primjenjuje se pravo prvenstva iz članka 7. stavka 1. točke 17. ove Odluke, pod uvjetima i prema redoslijedu propisanom zakonom.

Članak 15.

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, redni broj i djelatnost prodajnog prostora,
- iznos zakupnine po kojoj se prodajni prostor dodjeljuje odabranom natjecatelju, izražen u eurima,
- uputa o pravu na prigovor.

Preslika odluke o odabiru dostavlja se svim natjecateljima u roku od pet (5) dana od dana njezina donošenja.

Dostava se obavlja elektroničkom poštom na adresu naznačenu u prijavi natjecatelja te se smatra uredno izvršenom danom kada je poruka elektroničke pošte upućena, neovisno o tome je li primatelj potvrdio njezin primitak.

Odluka o odabiru postaje izvršna nakon isteka roka za podnošenje prigovora za sve natjecatelje za predmetni prodajni prostor, ako prigovor nije podnesen, odnosno nakon dostave odluka o svim pravodobno podnesenim prigovorima koji utječu na odabir za taj prostor. Ako prigovor može utjecati na raspodjelu više prodajnih prostora, do njegova rješavanja ne sklapaju se ugovori za te prostore.

Rok za podnošenje prigovora ne primjenjuje se ako je u postupku sudjelovao samo jedan natjecatelj čija je ponuda ujedno i odabrana. U tom slučaju odluka o odabiru postaje izvršna danom dostave natjecatelju.

Svaki natjecatelj ima pravo u roku od osam (8) dana od dana dostave odluke o odabiru podnijeti prigovor Povjerenstvu.

Povjerenstvo je dužno odlučiti o prigovoru u roku od pet (5) dana od dana njegova zaprimanja te svoju odluku obrazložiti i dostaviti podnositelju prigovora.

Odluka Povjerenstva po prigovoru konačna je u postupku pred Društvom.

IV. ZASNIVANJE I PRESTANAK ZAKUPA PRODAJNOG PROSTORA

IV.1. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU PRODAJNOG PROSTORA

Članak 16.

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

Članak 17.

Ugovor o zakupu prodajnog prostora posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke za identifikaciju prodajnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi, (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),
3. djelatnosti koja će se obavljati u prodajnom prostoru,
4. iznos 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 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 poslovodstva bez naloga (bez obzira je li za takve radove imao suglasnost Društva),
10. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku prodajnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Društva,
11. odredbu da zakupnik ne može prodajni prostor dati u podzakup bez prethodne pisane suglasnosti Društva,
12. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
13. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora o zakupu i potpis ugovornih strana,
15. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

16. odredbu kojim se Društvo oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u prodajni prostor,

17. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,

18. uvjete raskida ugovora,

19. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti Društvu prodajni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu,

20. 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,

21. 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 zakupnik ne smije imati dospjelih nepodmirenih obveza prema Društvu, a ako je zakupnik pravna osoba, takvih obveza prema Društvu ne smije imati ni njezin zakonski zastupnik, osim ako je podmirenje obveze uređeno odgodom plaćanja, sporazumom o obročnoj otplati ili na drugi odgovarajući način, pod uvjetom da se tako preuzete obveze uredno izvršavaju.

Članak 18.

Primopredaja prodajnog prostora zakupniku obavlja se na način utvrđen ugovorom o zakupu.

Primopredaja prodajnog prostora, uključujući datum primopredaje, stanje prodajnog prostora te eventualne nedostatke, oštećenja ili druge primjedbe, može se utvrditi i potvrditi samim ugovorom o zakupu, u kojem slučaju nije potrebno sastavljati zaseban primopredajni zapisnik.

Ako primopredaja nije utvrđena i potvrđena ugovorom o zakupu, prilikom primopredaje sastavlja se poseban primopredajni zapisnik koji potpisuju ugovorne strane. Ako zakupnik na poziv Društva ne pristupi primopredaji odnosno potpisivanju zapisnika, zapisnik će sastaviti primopredajna komisija Društva, uz naznaku te okolnosti.

IV.2. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 19.

Zakupnina se plaća sukladno zaključenom Ugovoru o zakupu.

U slučaju zakašnjenja s 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, ponuditelj je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja u visini jednogodišnjeg iznosa zakupnine s PDV-om, kako slijedi:

- bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje zakupnine s PDV-om, solemniziranu/e po javnom bilježniku uz obvezu potpisa i ovjere zadužnice od strane odgovorne osobe u pravnoj osobi u osobnom svojstvu jamca-platca.

Ako je zakupnik pravna osoba - jednostavno društvo s 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 godišnje 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.

IV.3. ZASNIVANJE PODZAKUPA

Članak 20.

Uprava Društva može, uz prethodni pisani zahtjev zakupnika, odobriti davanje prodajnog prostora ili dijela prodajnog prostora u podzakup, pod uvjetom da je za predmetni prodajni prostor Planom prodajnih prostora dopušteno davanje u podzakup te da pravna ili fizička osoba kojoj se prodajni prostor ili njegov dio namjerava dati u podzakup ispunjava uvjete iz članka 8. ove Odluke i druge odgovarajuće uvjete kojima mora udovoljiti zakupnik za sklapanje ugovora o zakupu.

Osoba kojoj se prodajni prostor ili njegov dio namjerava dati u podzakup dužna je:

1. s Društvom sklopiti ugovor o jamstvu kojim se obvezuje da će kao jamac-platac ispuniti sve pravovaljane dospjele obveze zakupnika iz ugovora o zakupu prodajnog prostora za koji se traži odobrenje podzakupa, ako ih zakupnik ne ispuni,
2. dostaviti Društvu sredstva osiguranja plaćanja na način utvrđen člankom 19. ove Odluke,
3. ugovoriti sa zakupnikom jediničnu cijenu podzakupnine u iznosu jednakom jediničnoj cijeni zakupnine utvrđenoj ugovorom o zakupu za prodajni prostor odnosno dio prodajnog prostora koji se daje u podzakup.

Zakupnik ne smije predati prodajni prostor ili njegov dio podzakupniku na korištenje prije nego što Uprava Društva izda pisano odobrenje za davanje u podzakup i prije nego što budu ispunjeni uvjeti iz ovoga članka.

Ako nakon odobrenja podzakupa dođe do izmjene ugovora sklopljenog između zakupnika i podzakupnika ili do promjene drugih okolnosti na temelju kojih je podzakup odobren, zakupnik i podzakupnik dužni su o tome pisanim putem obavijestiti Društvo u roku od 30 dana od dana nastanka promjene.

Ako zakupnik ili podzakupnik ne postupe sukladno prethodnom stavku ili ako prestanu biti ispunjeni uvjeti na temelju kojih je podzakup odobren, Društvo može ukinuti odobrenje za podzakup i postupiti sukladno odredbama ove Odluke i ugovora o zakupu.

Članak 21.

Ako zakupnik prodajni prostor ili dio prodajnog prostora da u podzakup ili po bilo kojoj drugoj pravnoj osnovi trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje (ugovorom o poslovno-tehničkoj suradnji, ugovorom o trgovačkom zastupanju ili slično) protivno odredbama ove Odluke, Društvo ima pravo otkazati ugovor o zakupu.

Članak 22.

Prodajni prostor na kojem je zakup zasnovan ostvarivanjem prava prednosti na temelju članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ne može se dati u podzakup, u cijelosti ni djelomično.

Članak 23.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu prodajnog prostora prestaje i ugovor o podzakupu prodajnog prostora odnosno njegova dijela.

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

Članak 24.

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

- ako ima status urednog korisnika sukladno odredbama ove Odluke,

- ako dostavi solemniziranu ispravu s određenom obvezom ispražnjenja i predaje prodajnog prostora te izričitim pristankom na neposrednu ovrhu radi ispražnjenja i predaje, pod uvjetima određenim tom ispravom.

Ako dosadašnji korisnik ne preda prodajni prostor dobrovoljno u određenom roku, Društvo će ispražnjenje i predaju ostvarivati u zakonom propisanom postupku, uz zahtjev za naknadu pripadajućih troškova.

IV.4. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 25.

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

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

Članak 26.

Društvo može otkazati ugovor o zakupu prodajnog prostora u svako doba, bez obzira na ugovoreno trajanje 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 prodajnog 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 Novalje odredi da se prodajni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je prodajni prostor dan u zakup,
- bez suglasnosti Društva obavlja preinake prodajnog prostora,

- izda dio ili cijeli prodajni prostor drugome u podzakup bez suglasnosti Društva,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Društvu nesmetano izvođenje radova na održavanju prodajnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u prodajnom prostoru,
- 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,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

V. MEĐUSOBNA PRAVA I OBVEZE ZAKUPODAVCA I ZAKUPNIKA

Članak 27.

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

Zakupniku se prodajni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja, pri čemu se primopredaja utvrđuje i potvrđuje na način propisan člankom 18. ove Odluke.

Članak 28.

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 29.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja prodajnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje prodajnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje 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 prodajnog 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 30.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu prodajnog 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 31.

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

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

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

Danom stupanja na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka 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, URBROJ: 494/25 od 3. studenoga 2025. godine.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

URBROJ: 496/26

U Novalji, 26. listopada 2026. godine

Uprava Društva:

Ivica Peranić, dipl.ing.agr.