

Na temelju članka 96. Zakona o sustavu civilne zaštite ("Narodne novine", br. 82/15) , članka 19. i 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ broj: 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 125/08, 36/09, 36/09, 150/11, 144/12, 19/13, 137/15, 123/17, 98/19, 144/20), Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.), članka 17. i 39. Statuta Grada Dubrovnika („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj: 2/21) i preporuke Izvješća o obavljenoj reviziji učinkovitosti upravljanja i korištenja skloništa za građane na području grada Dubrovnika Državnog ureda za reviziju, KLASA: 041-01/23-10/20 URBROJ: 613-21-24-10 Dubrovnik, od 18. ožujka 2024.g., Gradsko vijeće Grada Dubrovnika na 3. sjednici održanoj dana 15. listopada 2025. godine donosi sljedeću

ODLUKU O DAVANJU U ZAKUP JAVNIH SKLONIŠTA U VLASNIŠTVU GRADA DUBROVNIKA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom uređuje se način i uvjeti davanja u zakup javnih skloništa u vlasništvu Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: skloništa), zasnivanje zakupa, korištenje skloništa, visina zakupnine, prestanak zakupa kao i druga pitanja u svezi davanja u zakup javnih skloništa.

Članak 2.

Izrazi koji se koriste u ovoj Odluci, a imaju rodno značenje, odnose se jednako na ženski i muški rod.

II. SKLONIŠTA I NJIHOVA NAMJENA

Članak 3.

Upravni odjel nadležan za gospodarenje imovinom (dalje: Upravni odjel) obavlja administrativne poslove utvrđene ovom Odlukom.

Članak 4.

Sklonište u smislu ove Odluke je objekt ili prostorija koja pruža propisani stupanj zaštite te se nalazi na nekretninama u vlasništvu Grada Dubrovnika odnosno izvan stambene/poslovne zgrade, a kojima upravlja Grad Dubrovnik.

Predmetom zakupa ne mogu biti prostori u kojima je smještena oprema skloništa.

Članak 5.

Skloništa se mogu koristiti za obavljanje sportskih, glazbenih, plesnih, kulturnih djelatnosti, djelatnosti skladištenja, te za potrebe rada udruga civilnog društva.

U skloništima je zabranjeno obavljanje djelatnosti kojima bi se narušila osnovna zaštitna funkcija skloništa te kojom se remeti javni red i mir u neposrednoj blizini skloništa.

III. JAVNI NATJEČAJ I ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 6.

Skloništa se daju u zakup putem javnog natječaja na razdoblje ne dulje od 5 (pet) godina.

Odluku o raspisivanju i provođenju javnog natječaja donosi gradonačelnik Grada Dubrovnika (u daljnjem tekstu: Gradonačelnik) na prijedlog nadležnog Upravnog odjela. Javni natječaj će se objaviti na oglasnoj ploči i na mrežnim stranicama Grada Dubrovnika, a obavijest o objavi javnog natječaja objavljuje se u javnom glasilu i sadrži najmanje predmet javnog natječaja, početni iznos zakupnine, rok podnošenja ponude odnosno prijave, adresu i položaj nekretnine, površinu i početni iznos mjesečne zakupnine te informacije gdje je objavljen cjeloviti tekst natječaja i kontakt za dodatne informacije.

Natječaj provodi Povjerenstvo za određivanje visine zakupnine, namjenu prostora, rok trajanja zakupa i provođenje natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo), koje osnovao i imenovao Gradonačelnik sukladno Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“, broj:5/25).

Gradonačelnik na prijedlog Povjerenstva određuje početni iznos mjesečne zakupnine, namjenu javnog skloništa i rok trajanja ugovora za svako javno sklonište.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu.

Članak 7.

Tekst javnog natječaja sadrži:

- podatke o javnom skloništu koji se daje u zakup (adresa, položaj u zgradi, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- odredbu da se javno sklonište daje u zakup u viđenom stanju,
- djelatnost koja se u javnom skloništu može obavljati,
- odredbu o tome tko ima pravo sudjelovanja na javnom natječaju
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu da se na početni iznos zakupnine obračunava porez na dodanu vrijednost,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se prijave neće razmatrati,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu do dana zaključenja natječaja,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne ili fizičke osobe koja nije podmirila sva javna davanja o kojima službeni evidenciju vodi porezna uprava, odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne osoba ili fizičke osobe-obrtnika čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik(ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zakupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- odredbu o nemogućnosti sudjelovanja pravne osobe ili fizičke osobe koja je tuženik u sudskom postupku s Gradom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Grada
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu za sudjelovanje na javnom natječaju
- rok do kojeg se može podnijeti pisana ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju,
- naziv i adresu tijela kojem se pisana ponuda, odnosno prijava podnosi,
- vrijeme (dan i sat) kada se može izvršiti pregled javnog skloništa,
- djelatnost koja će se u obavljati u javnom skloništu za koji se dostavlja pisana prijava, a koja mora biti navedena u javnom natječaju,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja.

Članak 8.

Pisana ponuda s potrebnom dokumentacijom podnosi se u navedenom roku u natječaju, neposredno u pisarnicu ili preporučenom pošiljkom GRAD DUBROVNIK, Pred Dvorom 1, Dubrovnik u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: redni broj i oznaka skloništa za koji se ponuda podnosi, a koji su navedeni u natječaju te tekst: "PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI".

Ukoliko navedeno nije naznačeno na zatvorenoj omotnici, iz same ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koje se javno sklonište podnosi ponuda.

Ponude predane neposredno u pisarnicu nakon isteka roka za podnošenje ponuda ili poslane poštom, a zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda, smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

Neće se razmatrati ponude koje nisu u skladu s uvjetima i natječaja, nepotpune ponude koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno natječaju, ponude u kojima ponuditelj je dužnik po svim osnovama o kojima službenu evidenciju vodi Grad Dubrovnik, ponude ponuditelja nad kojima je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Članak 9.

Uvjeti javnog natječaja su:

1. prijavitelj mora biti upisan u Registar udruga Republike Hrvatske ili u drugi odgovarajući registar;
2. prijavitelj mora biti upisan u Registar neprofitnih organizacija;
3. osoba/osobe ovlaštene za zastupanje su u mandatu;
4. prijavitelj mora poštivati načelo transparentnosti u području financijskog izvještavanja na način da, sukladno propisima o financijskom poslovanju i računovodstvu neprofitnih organizacija, imaju, putem Registra neprofitnih organizacija, javno objavljen godišnji financijski izvještaj ili drugi financijski dokument za godinu koja prethodi objavi Javnog natječaja, osim ako to nije u suprotnosti s posebnim propisom;
5. prijavitelj mora uredno plaćati doprinose i poreze te druga davanja prema državnom proračunu i proračunu Grada Dubrovnika;
7. prijava na Javni natječaj sadrži sve podatke i dokumentaciju određene javnim natječajem.

Članak 10.

Uz pisanu prijavu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izvadak iz matičnog registra u koji je prijavitelj upisan (ispis internetske stranice);
- dokaz da su osoba/osobe ovlaštene za zastupanje u mandatu ako to nije razvidno iz izvotka iz matičnog registra;
- presliku statuta, sa svim izmjenama i dopunama;
- dokaz o upisu u Registar neprofitnih organizacija (ispis internetske stranice RNO-a);
- izvadak iz odgovarajućeg registra-ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja natječaja (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući registar/upisnik) iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru za koji se natječe,
- važeći dokaz državljanstva Republike Hrvatske,
- potvrda o nepostojanju dugovanja prema Gradu iz svih osnova ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrda nadležne porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
- potvrda nadležnog trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da 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 polovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ako je primjenjivo. Ova obveza primjenjiva je na trgovačka društva, dok se na fizičke osobe - obrtnike ne primjenjuje,

- druge dokaze u odnosu na posebne uvjete ukoliko su isti utvrđeni natječajem.

Svi dokazi i isprave moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika i ne vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani.

Podnošenjem pisane prijave na javni natječaj smatra se da je ponuditelj suglasan da Grad može prikupljati i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog natječaja, sukladno propisima koji uređuju zaštitu osobnih podataka.

Ako se jedna osoba natječe za više javnih skloništa, dužna je za svaki podnijeti zasebnu pisanu prijavu u zatvorenoj omotnici sa svim prilogima koje prijava mora sadržavati.

Rok za podnošenje ponuda odnosno prijava na javni natječaj je najmanje 8 (osam) dana od dana objavljivanja obavijesti o javnom natječaju u javnom glasilu

Jamčevina koju su položili ponuditelji čije prijave nisu prihvaćene, vratit će se ponuditeljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, a položena jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u iznos zakupnine.

Članak 11.

Povjerenstvo otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o otvaranju ponuda koji potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva te utvrđuje i predlaže odabir najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

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

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Gradonačelnik.

Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u zakupninu.

Odabrani ponuditelj obavezan je, prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (tri) ponuđene zakupnine.

Nakon otvaranja ponuda, svi zainteresirani ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude odnosno prijave, po prethodnoj najavi.

Grad zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, bez obrazloženja i snošenja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja ili drugih osoba.

IV. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 12.

Na temelju zaključka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u javnom natječaju, Grad kao zakupodavac zaključuje sa izabranim najpovoljnijim ponuditeljem kao zakupnikom ugovor o zakupu, koji u ime Grada potpisuje Gradonačelnik.

Ugovor o zakupu obvezno se sklapa u pisanom obliku i potvrđuje se odnosno solemnizira kod javnog bilježnika o trošku zakupnika te sadrži:

- ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
- podatke o skloništu (broj zemljišnoknjižne čestice, površina skloništa),
- djelatnost koja će se obavljati u skloništu,
- vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
- iznos mjesečne zakupnine,
- pretpostavke i način izmjene zakupnine,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- odredbu o plaćanju svih troškova koji proizlaze iz korištenja javnog skloništa (svi režijski troškovi), uredno i na vrijeme, u rokovima dospeljeća,
- odredbu o instrumentima osiguranja plaćanja,
- odredbu o osiguranju prostora od požara i drugih štetnih događaja,
- odredbu o pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu javnog skloništa,
- odredbu o prestanku ugovora, odredbu o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup te da zakupniku nije dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje javno sklonište odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakupu,
- ovršne odredbe,
- odredbu o solemnizaciji ugovora.
- odredbu da zakupnik ne smije obavljati bilo kakve preinake skloništa bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
- odredbu kojom se zakupniku izričito zabranjuje rekonstrukcija skloništa koja utječe ili može utjecati na temeljnu namjenu i zaštitne značajke skloništa,
- odredbu da se sklonište ne smije rabiti na način i u svrhe koje pogoršavaju postojeće higijenske i tehničke uvjete u skloništu,
- odredbu da je zakupnik dužan na zahtjev nadležnog tijela civilne zaštite, bez odgode, a najkasnije u roku od 24 sata od priopćenog zahtjeva, isprazniti sklonište od osoba i stvari i osposobiti ga za sklanjanje ljudi,
- odredbu da je zakupnik dužan na zahtjev nadležnog tijela civilne zaštite omogućiti ovlaštenoj osobi civilne zaštite obavljanje inspekcijskog nadzora skloništa,
- odredbu da je zakupnik dužan omogućiti zakupodavcu obavljanje nadzora i zapisničko konstatiranje stanja skloništa,
- ostale odredbe.

Članak 13.

Sklonište se daje u viđenom stanju.

Potpisom ugovora o zakupu skloništa i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je sklonište primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti ukoliko je potrebno o vlastitom trošku kako bi se u njemu mogla obavljati ugovorena djelatnost bez narušavanja temeljne namjene i zaštitne značajke skloništa.

Zakupnik se odriče prava potraživati od zakupodavca Grada Dubrovnika naknadu za uložena sredstva u sklonište s bilo koje osnove (naknade štete, smanjenja zakupnine i sl.).

Članak 14.

Zakupodavac može jednostrano otkazati ugovor o zakupu, uz otkazni rok od 30 (trideset) dana ako zakupnik:

- ne započne obavljati ugovornu djelatnost u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora,

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,
- bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca učini bilo kakve preinake u skloništu, osobito one koje utječu na zaštitnu funkciju skloništa ili vrši adaptaciju skloništa koja utječe ili može utjecati na temeljnu namjenu i zaštitne značajke skloništa,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 15.

Prilikom primopredaje skloništa, ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o zatečenom stanju u skloništu te o popisu opreme skloništa i stanju uređaja i brojila (ako postoje) skloništa.

Zapisnik iz stavka 1.ovog članka potpisuju obje ugovorne strane.

Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji zakupnik potvrđuje da je sklonište primio u viđenom stanju te da je suglasan da će, ako je to nužno radi obavljanja ugovorene djelatnosti, sklonište na odgovarajući način urediti isključivo o vlastitom trošku bez narušavanja temeljne namjene i zaštitne značajke skloništa i uz prethodnu pisanu suglasnost Grada Dubrovnika.

V. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 16.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake skloništa.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč protivljenju zakupodavca izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo otkazati ugovor o zakupu.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u sklonište s bilo koje osnove.

Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu i /ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Članak 17.

Osim zakupnine zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja skloništa (redovno održavanje, čišćenje, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, provjetravanje svih prostorija, uočavanje eventualnih oštećenja i vlage, podmazivanje brtvila na vratima i kliznih elemenata, dezinfekciju, dezinsekciju i deratizaciju prostorija).

Zakupnik snosi troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, pričuva, komunalna naknada i drugo).

Članak 18.

Zakupniku nije dopušteno davati sklonište u podzakup. Ako sklonište bude dano u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje skloništa, ugovor o zakupu raskida se.

Članak 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na načine propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 20.

Grad Dubrovnik kada provede javni natječaj, sve do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup.

Članak 21.

Po stupanju na snagu ove Odluke Grad Dubrovnik provest će postupak javnog natječaja za skloništa sukladno odredbama ove Odluke.

Ugovori o davanju javnog skloništa na korištenje bez naknade sklopljeni na određeno vrijeme prestaju važiti istekom vremena na koji su sklopljeni te će se za isti provesti postupak iz st.1 ovog članka.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 22.

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

KLASA: 372-01/25-01/17

URBROJ: 2117-1-09-25-3