

Na temelju članka 6. stavka 9. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15. i 112/18.) i članka 12. Statuta Centra urbane kulture Regenerator, ravnatelj dana 06.08.2024. donosi

**PRAVILNIK  
O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA  
CENTRA URBANE KULTURE REGENERATOR**

**I. OPĆE ODREDBE**

Članak 1.

Ovim Pravilnikom o zakupu poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) uređuje se za poslovne prostore kojima upravlja Centar urbane kulture Regenerator (dalje u tekstu: Centar) zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora, uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kojim upravlja Centar.

Odredbe ovog Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog i povremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, koncerata, savjetovanja, izložbi ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana. Privremeno korištenje poslovnih prostora uređeno je posebnim cjenikom te Općim i Posebnim uvjetima poslovanja, dostupnim na internetskoj stranici i oglasnoj ploči Centra.

Članak 2.

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ove Odluke smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.

Članak 3.

Centar ne može sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i proračunu Grada Zaboka, osim ako je odobrena odgoda plaćanja i pridržava se rokova plaćanja.

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. i 2. ovog članka ništetan je.

**II. ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

Članak 4.

Poslovni prostor kojim upravlja Centar daje se u zakup javnim natječajem.

Ravnatelj Centra (u daljnjem tekstu: ravnatelj) donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Javni poziv provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Povjerenstvo za provođenje javnog natječaja za poslovne prostore (u daljnjem tekstu: povjerenstvo), koje imenuje ravnatelj na vrijeme od 4 godine.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka ima predsjednika i 2 člana, koji odluke donose većinom glasova svih članova.

Administrativne poslove za povjerenstvo iz stavka 3. ovog članka obavlja Centar.

#### Članak 5.

Odlukom o utvrđivanju zakupnine koju donosi ravnatelj utvrđuje se početna zakupnina za poslovni prostor.

#### Članak 6.

Javni natječaj objavljuje se u na web stranicama i oglasnoj ploči Centra.  
Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave.

Tekst objave mora sadržavati:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora
2. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup>
3. kriterije odabira najpovoljnije ponude
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
5. rok i način podnošenja ponuda
6. odredbu o dokumentaciji koju je ponuđač dužan priložiti
7. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda
8. vrijeme u koje se poslovni prostor može razgledati.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici na adresu: Centar urbane kulture Regenerator, Ulica mladih 2, Zabok, s naznakom „NE OTVARAJ-PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA-uz naznaku prostora“.

Ponuda se može dostaviti osobno u Centar ili preporučenom poštanskom pošiljkom. U oba slučaja ponuda mora biti zaprimljena u uredu Centra najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se 5 godina od provedenog javnog natječaja.

#### Članak 7.

Povjerenstvo prije javnog otvaranja ponuda utvrđuje broj pristiglih ponuda i jesu li dostavljene u roku.

Nepravovremene ponude ne uzimaju se u razmatranje, već se neotvorene vraćaju pošiljatelju.

Povjerenstvo vodi zapisnik u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuđačima, poslovnom prostoru, početnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuđača s visinama bodova. Zapisnik potpisuju prisutni ponuđači i članovi povjerenstva.

U slučaju da su dva ili više ponuđača dobila jednak broj bodova, najpovoljnija ponuda može se odrediti usmenom licitacijom.

#### Članak 8.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najveći broj bodova.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi može se donijeti i ako se na javni natječaj javio samo jedan ponuđač.

#### Članak 9.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi povjerenstvo i dostavlja se ponuđačima običnom poštanskom pošiljkom.

Povjerenstvo može umjesto donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, a nakon provedenog postupka, predložiti ravnatelju donošenje odluke o poništenju javnog natječaja.

#### Članak 10.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osoba iz stavka 1. ovog članka dužna se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

#### Članak 11.

Odabrani ponuđač dužan je potpisati ugovor o zakupu u roku od 3 dana od dana kada je pozvan na potpisivanje (telefonom ili na drugi prikladan način). Ukoliko to ne učini, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te tada povjerenstvo može pozvati sljedećeg ponuđača s liste ponuđača na sklapanje ugovora o zakupu pod uvjetima iz najpovoljnije ponude.

#### Članak 12.

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

Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže neki od zajedničkih zakupnika, sa preostalim zakupnikom sklopit će se ugovor o zakupu za cjelokupni poslovni prostor na preostalo ugovoreno vrijeme zakupa.

Ukoliko preostali zajednički zakupnik ne pristane na preuzimanje cjelokupnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

#### Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najduže do 10 godina.

Ravnatelj može, iznimno od stavka 1. ovog članka, odrediti da će se određeni poslovni prostor dati u zakup na vrijeme duže od 10 godina, ako to ocijeni opravdanim.

#### Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaka)
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru
4. odredbu o primopredaji prostora
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos mjesečne zakupnine, troškove koji su u nju uključeni i rokove plaćanja
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
10. odredbu o održavanju poslovnog prostora
11. odredbu o podzakupu
12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 14.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora potpisuje ravnatelj.

#### Članak 15.

Ravnatelj može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

#### Članak 16.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu unaprijed, do 10. u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina se plaća u eurima i prihod je proračuna Centra.

#### Članak 17.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 18.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

Ravnatelj može odobriti, na pisani zahtjev zakupnika, da se u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorena djelatnost najduže do 3 mjeseca, pod uvjetom da zakupnik uredno podmiruje zakupninu i sve ostale troškove.

#### Članak 19.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem poslovnog prostora smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite na radu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

#### Članak 20.

Naknada za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor sastavni su dio troškova ugovora sa zakupnikom.

#### Članak 21.

Zakupnik je dužan pridržavati se svih pravilnika i drugih internih akata Centra.

#### Članak 22.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti ravnatelja izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

Ako zakupnik bez suglasnosti ravnatelja odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Centar ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

#### Članak 23.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Centar nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

#### Članak 24.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ove Odluke.

#### Članak 25.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Centar će sklopiti poseban sporazum.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložениh sredstava za izvršene radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti.

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložениh sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Centra.

Centar nije dužan naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

#### Članak 26.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Centru podnijeti zahtjev za naknadu uložениh sredstava, te uz to dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložениh sredstava odlučuje ravnatelj svojim zaključkom, odnosno smanjenjem troškova zakupa koji se definiraju aneksom ugovora sa zakupcem.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku izvođenja zakupnik je dužan pravovremeno pozvati Centar, kako bi se očevidom uvjerio da su radovi izvedeni.

#### Članak 27.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama ove Odluke prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100%, sve do isplate priznatog iznosa.

#### Članak 28.

Ugovorom o zakupu poslovnog prostora određuje se ima li zakupnik pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po drugoj pravnoj osnovi.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dao u podzakup ili korištenje ili sukorištenje trećoj osobi po bilo kojoj pravnoj osnovi suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

### III. PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 29.

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

#### Članak 30.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štetu koristeći ga bez dužne pažnje

- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca
- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne,
- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost duže od 3 mjeseca
- u slučaju da nadležna inspekcija utvrdi nepravilnosti u radu zakupnika koja nije otklonjena u zadanom roku i na način kako je zatražilo nadležno tijelo
- Centar, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- je Centru poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

#### IV ZAVRŠNE ODREDBE

##### Članak 31.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu dan nakon dana donošenja, objavom na oglasnoj ploči i internetskoj stranici Centra.

Ravnatelj:  
Tin Šemovčan

