

Na temelju članka 14. stavka 1. podstavka 6. Statuta Javne ustanove Lokalne razvojne agencije Matica (KLASA: 012-03/21-01/01, URBROJ: 01-21-01 i KLASA: 007-02/23-01/02, URBROJ: 01-23-01), Odluke Gradskog vijeća Grada Knina o davanju na upravljanje i korištenje nekretnina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 13/21), Odluke o davanju na upravljanje nekretnina u vlasništvu Grada Knina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 10/23) i Odluke o prijenosu prava vlasništva nekretnina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 13/23), a sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), Upravno vijeće Javne ustanove Lokalne razvojne agencije Matica na svojoj 33. sjednici održanoj dana 28. ožujka 2025. godine donosi

PRAVILNIK O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

DIO PRVI OPĆE ODREDBE

Predmet i primjena pravilnika

Članak 1.

(1) Ovim Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u Poduzetničkom centru „KninUp“ i Staroj gradskoj jezgri kojima upravlja Javna ustanova Lokalna razvojna agencija Matica (u daljnjem tekstu: Agencija).

(2) Odredbe stavka 1. ovog članka odnose se i na poslovni prostor u vlasništvu Agencije, kao i na poslovni prostor koji još uvijek nije upisan u zemljišnim knjigama kao vlasništvo Agencije, a na kojem Agencija ima pravo raspolaganja ili korištenja te istim gospodari.

Članak 2.

Odredbe ovoga Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajmova, priredaba, predavanja, savjetovanja, ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od šest mjeseci ako se poslovni prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

Članak 3.

Izrazi koji se koriste u ovome Pravilniku, a koji imaju rodno značenje, koriste se neutralno i odnose se jednako na muški i ženski rod.

DIO DRUGI DAVANJE POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora

Članak 4.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup javnim natječajem.
- (2) Javni natječaj za zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: natječaj) raspisuje Agencija kao zakupodavac.
- (3) Natječaj se objavljuje na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije.
- (4) Natječaj mora sadržavati sve bitne elemente propisane ovim Pravilnikom i drugim

aktima Agencije.

Sadržaj natječaja

Članak 5.

(1) Natječaj mora sadržavati:

1. podatke o poslovnom prostoru
2. stanje poslovnog prostora
3. djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu
5. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
6. početni iznos zakupnine
7. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
8. rok do kojeg se može podnijeti ponuda za sudjelovanje na natječaju
9. način i mjesto podnošenja ponude
10. datum, vrijeme i mjesto javnog otvaranja ponuda
11. iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi tri početna iznosa zakupnine
12. rok i način plaćanja jamčevine
13. odredbu da se uplaćena jamčevina vraća ponuditelju čija je ponuda prihvaćena i ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene u roku od 30 dana nakon provedenog postupka natječaja
14. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća ponuditelju čija je ponuda prihvaćena ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: ugovor o zakupu), odnosno ukoliko ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu
15. vrijeme kada se može razgledati poslovni prostor
16. sadržaj ponude i način podnošenja iste
17. odredbu da podnošenjem ponude, koja sadrži njegove osobne podatke, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje u svrhu provedbe postupka natječaja, sukladno pozitivnim propisima o zaštiti osobnih podataka i
18. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

(2) Natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovim Pravilnikom ili posebnim propisima.

Pravo na sudjelovanje u natječaju

Članak 6.

(1) Pravo na sudjelovanje u natječaju imaju pravne i fizičke osobe koje ispunjavaju uvjete natječaja.

(2) Prilikom raspisivanja natječaja istim se može propisati da za određeni poslovni prostor ponudu može podnijeti više pravnih i fizičkih osoba zajedno (zajednička ponuda).

Članak 7.

Neće se razmatrati ponuda ponuditelja:

- koji je u postupku predstečajne nagodbe, stečaja ili postupku likvidacije
- koji radi s tehnologijama koje imaju negativan utjecaj na okoliš
- koji se bavi pripremom, proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost ruši ugled Agencije i Grada Knina
- koji ima dugovanja prema Gradu Kninu i trgovačkim društvima u su/vlasništvu Grada

Knina

- koji ima dugovanja po osnovi javnih davanja (Porezna uprava)
- koji je u razdoblju od šest mjeseci prije dana objave natječaja bio u blokadi više od 15 dana i/ili koji je u blokadi u trenutku ishoda BON2/SOL2 obrasca
- sa kojim je kao bivšim zakupnikom raskinut ugovor o zakupu iz razloga nepoštivanja, odnosno neispunjavanja ugovornih odredbi
- koji je u ponudi naveo djelatnost (koju namjerava obavljati u poslovnom prostoru) koja nije registrirana u odgovarajućim registrima
- čija je ponuda pristigla nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u natječaju i/ili
- čija ponuda nije u skladu s uvjetima natječaja.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu

Članak 8.

(1) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj ponudi za poslovni prostor za koji je raspisan natječaj pozovu na to pravo i prilože dokaze o istom, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovog Pravilnika i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te ako prihvate najviši iznos zakupnine koji je ponuđen za poslovni prostor za koji su podnijeli ponudu.

(2) Ako se osoba iz stavka 1. ovog članka pozove na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu i priloži dokaze o istom, te ako ispunjava uvjete iz natječaja, uvjete iz ovog Pravilnika i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, istoj će se putem elektroničke pošte uputiti poziv da se u roku od pet dana od dana primitka poziva izjasni o tome prihvaća li ili ne prihvaća najviši iznos zakupnine koji je ponuđen za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu.

(3) Ako se osoba iz stavka 2. ovog članka u ostavljenom roku ne izjasni o tome prihvaća li ili ne prihvaća najviši ponuđeni iznos zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća.

(4) Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu sukladno odredbama stavka 1. ovog članka.

(5) Osoba koja se poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka ne može ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora kojeg je ona zakupnik, neovisno o tome po kojoj osnovi je zakup ostvaren.

Sadržaj ponude

Članak 9.

(1) Ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

1. ispunjen prijavni obrazac
2. identifikacijsku ispravu ovlaštene osobe ponuditelja
3. izvadak iz odgovarajućeg registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi
4. potvrdu o izmirenim obvezama prema Gradu Kninu
5. potvrdu o izmirenim obvezama prema trgovačkim društvima u su/vlasništvu Grada Knina
6. potvrdu o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja (potvrda Porezne uprave)
7. dokaz o solventnosti
8. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
9. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine

10. broj računa ponuditelja i
11. druge potrebne podatke i dokaze.

- (2) Natječajem će se propisati koliko stari mogu biti dokumenti iz stavka 1. ovog članka te moraju li isti biti dostavljeni u izvorniku ili ovjerenoj preslici.
- (3) Ponude za sudjelovanje u natječaju podnose se u zatvorenoj omotnici.
- (4) Ako se ponuditelj natječe za više poslovnih prostora, za svaki je obvezan podnijeti odvojenu ponudu u zasebnoj omotnici.

Rok za podnošenje ponuda i odustajanje od ponude

Članak 10.

- (1) Rok za podnošenje ponuda je najmanje osam, a najviše 30 dana od dana objave natječaja na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije.
- (2) Od pravodobno podnesene ponude ponuditelj može odustati do isteka roka za otvaranja ponuda.

Povjerenstvo za provođenje postupka natječaja

Članak 11.

- (1) Natječaj provodi povjerenstvo za provođenje postupka natječaja (u daljnjem tekstu: povjerenstvo).
- (2) Povjerenstvo ima tri člana, a sastoji se od predsjednika i dva člana.
- (3) Članove povjerenstva imenuje ravnateljica Agencije posebnom Odlukom.

Otvaranje ponuda

Članak 12.

- (1) Pristigle ponude otvaraju se javno nakon proteka roka za njihovo podnošenje.
- (2) Postupak otvaranja ponuda provodi povjerenstvo iz članka 11. stavka 1. ovog Pravilnika.
- (3) Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja, uz prethodno prednošenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje.
- (4) Otvaranje ponuda obavlja se po redoslijedu zaprimanja ponuda te se utvrđuje udovoljavaju li iste uvjetima objavljenim u natječaju, a o čemu se sastavlja zapisnik.
- (5) Ponuda ponuditelja koja nije pravodobna i uredna neće se razmatrati.

Najpovoljnija ponuda

Članak 13.

- (1) Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.
- (2) Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, odabrat će se ona ponuda koja je ranije zaprimljena.

Donošenje odluke

Članak 14.

- (1) Nakon postupka otvaranja pristiglih ponuda, povjerenstvo donosi prijedlog Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora ili Odluke o neprihvatanju

ponuda za zakup poslovnog prostora te isti, zajedno sa zapisnikom iz članka 12. stavka 4. ovog Pravilnika, podnosi ravnateljici Agencije.

(2) Na prijedlog povjerenstva, Agencija donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora ili Odluku o neprihvatanju ponuda za zakup poslovnog prostora.

(3) Odluka iz stavka 2. ovog članka objavit će se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije.

Odustanak najpovoljnijeg ponuditelja od ponude

Članak 15.

(1) U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, sklapanje ugovora o zakupu ponuditelj će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najviši iznos zakupnine, pod uvjetima iz njegove ponude.

(2) Ponuditelju iz stavka 1. ovog članka poziv za sklapanje ugovora o zakupu uputiti će se putem elektroničke pošte, a on se o istom mora očitovati u roku od pet dana od dana upućenog poziva.

(3) Ukoliko prva tri najpovoljnija ponuditelja odustanu od svoje ponude, javni natječaj će se poništiti.

Ispravak, poništenje ili djelomično poništenje natječaja

Članak 16.

(1) Agencija može u roku za podnošenje ponuda, kada okolnosti to zahtijevaju, donijeti Ispravak nekog dijela natječaja.

(2) Agencija zadržava pravo, bez obveze obrazlaganja i odgovornosti prema ponuditeljima, u cijelosti ili djelomično poništiti natječaj.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka, Agencija će donijeti Odluku o poništenju natječaja za zakup poslovnog prostora ili Odluku o djelomičnom poništenju natječaja za zakup poslovnog prostora.

(4) Ispravak dijela natječaja iz stavka 1. ovog članka, kao i Odluka iz stavka 3. ovog članka, objavit će se na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije.

Obavijest o rezultatima natječaja

Članak 17.

(1) O rezultatima natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od deset dana od dana donošenja Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora.

(2) Obaviješću iz stavka 1. ovoga članka smatra se objava Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije.

(3) Najpovoljnijem ponuditelju obavijest o odabiru, zajedno s Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora, dostavit će se putem elektroničke pošte prema podacima navedenim u ponudi.

(4) Po završetku natječaja, ponuditelji imaju pravo na uvid u raspoloživu natječajnu dokumentaciju u sjedištu Agencije, poštujući pri tome važeće odredbe o zaštiti osobnih podataka.

Dostava ugovora o zakupu najpovoljnijem ponuditelju

Članak 18.

- (1) Agencija će najpovoljnijem ponuditelju najkasnije u roku od 15 dana od dana slanja obavijesti o odabiru i Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja za zakup poslovnog prostora iz stavka članka 17. stavka 3. ovog članka, putem elektroničke pošte dostaviti ugovor o zakupu.
- (2) Najpovoljniji ponuditelj je dužan, najkasnije u roku od 15 dana od dana primitka ugovora o zakupu iz stavka 1. ovog članka, isti potpisati.
- (3) Ukoliko najpovoljniji ponuditelj ne potpiše ugovor o zakupu u roku iz stavka 2. ovog članka, smatra se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu.

DIO TREĆI ZASNIVANJE ZAKUPA

Ugovor o zakupu poslovnog prostora

Članak 19.

- (1) Zakup poslovnoga prostora zasniva se ugovorom o zakupu između Agencije kao zakupodavca i zakupnika.
- (2) Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
- (3) Ugovor se smatra sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.
- (4) Sve troškove sklapanja ugovora o zakupu i ovjere potpisa u cijelosti snosi zakupnik.
- (5) Ugovorom o zakupu Agencija se obvezuje predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

Članak 20.

- (1) Ugovor o zakupu treba sadržavati:
 1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana
 2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, etaža na kojoj se poslovni prostor nalazi, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora)
 3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
 4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
 5. odredbu da zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja i korištenja poslovnoga prostora kojeg koristi
 6. rok predaje poslovnoga prostora zakupniku
 7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
 8. iznos mjesečne zakupnine
 9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
 10. odredbu da se zakupnina plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do desetog dana u mjesecu
 11. odredbu o sredstvu osiguranja ugovornih obveza
 12. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima

13. odredbu da zakupnik uzima poslovni prostor u viđenom stanju
14. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima
17. odredbu o načinu rješavanja sporova o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora te za ispražnjenje poslovnog prostora i
18. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora.

(2) Ugovor o zakupu može, osim podataka iz stavka 1. ovog članka, po potrebi sadržavati i druge relevantne podatke.

Članak 21.

(1) Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ovoga Pravilnika, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Agencija ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Agencija kao zakupodavac može zakupniku poslovnoga prostora koji u potpunosti ispunjava sve obveze iz ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen na temelju važećeg akta Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina, s obzirom na djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća na temelju važećeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u postojećem ugovoru o zakupu.

(2) Iznimno od odredbe članka 4. stavka 1. ovoga Pravilnika, a pod uvjetom da se ne radi o poslovnom prostoru kojim Agencija ima namjeru raspolagati na drukčiji način, Agencija kao zakupodavac može zakupniku kojem je istekao ugovor o zakupu, a koji u potpunosti ispunjava sve obveze na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu i koji obavlja dopuštenu djelatnost u tom prostoru te protiv kojega se ne vodi postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godina, u kojoj će ponudi iznos mjesečne zakupnine biti određen na temelju važećeg akta Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina, s obzirom na djelatnost koju zakupnik u prostoru obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

(3) Ponuda iz stavka 1. i 2. ovog članka dostavit će se zakupniku putem elektroničke pošte.

(4) Ako zakupnik iz stavaka 1. i 2. ovog članka, u roku od 30 dana od dana primitka ponuce iz stavaka 1. i 2. ovoga članka, ne dostavi Agenciji prihvrat ponude putem elektroničke pošte i ne preda posjed poslovnoga prostora, protiv zakupnika iz stavaka 1. i 2. ovoga članka pokrenut će se postupak radi ispražnjenja i predaje u posjed poslovnoga prostora.

(5) Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz stavaka 1. i 2. ovoga članka Agencija izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima Agencije, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(6) Dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovog članka dostaviti će se zakupniku putem elektroničke pošte.

(7) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovoga članka, Agencija će raskinuti ugovor o zakupu, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

DIO ČETVRTI ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Razdoblje na koje se poslovni prostor daje u zakup

Članak 22.

(1) Poslovni prostor se daje u zakup na određeno vrijeme, u trajanju od najduže pet godina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor koji se daje u zakup u „rohbau“ stanju daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najduže deset godina.

Rok u kojem se poslovni prostor mora predati

Članak 23.

(1) Agencija je dužna predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

(2) Ako Agencija ne preda zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor o zakupu.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovog članka zakupnik ima pravo na naknadu štete.

Stanje u kojem se poslovni prostor daje u zakup

Članak 24.

(1) Poslovni prostor se zakupniku daje u zakup u viđenom stanju.

(2) Prilikom primopredaje poslovnog prostora zakupniku, Agencija sastavlja zapisnik o primopredaji i stanju poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: zapisnik o primopredaji) u koji se unose podaci o poslovnom prostoru koji se daje u zakup, a njegov sastavni dio su fotografije poslovnog prostora koje se sačinjavaju prilikom primopredaje kao dokaz stanja u kojem se poslovni prostor nalazi u trenutku primopredaje.

(3) Zapisnik o primopredaji mora biti potpisan i ovjeren od strane Agencije i od strane zakupnika.

(4) Potpisom ugovora o zakupu i zapisnika o primopredaji, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

(5) Potpisom ugovora o zakupu za poslovni prostor u „rohbau“ stanju i zapisnika o primopredaji, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i da je dužan o vlastitom trošku izvršiti radove završnog uređenja poslovnog prostora, prema svojim specifičnim potrebama, te za obavljanje ugovorene djelatnosti ishoditi potrebne dozvole.

(6) U slučaju iz stavka 4. i 5. ovog članka, zakupnik nema pravo na povrat uložених sredstava.

DIO PETI
PREINAKE POSLOVNOG PROSTORA, ODRŽAVANJE POSLOVNOG PROSTORA I
RADOVI NA POSLOVNOM PROSTORU

Preinake poslovnog prostora

Članak 25.

(1) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti Agencije činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

(2) Ako zakupnik bez suglasnosti Agencije, odnosno unatoč njezinu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Agencija ima pravo raskinuti ugovor o zakupu te ima pravo na naknadu štete.

Održavanje poslovnog prostora

Članak 26.

(1) Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja, izvrše popravci koji padaju na teret Agencije, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti Agenciju i odrediti joj za to primjeren rok.

(2) Primjerenim rokom u smislu stavka 1. ovog članka smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti, uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

(3) Ako Agencija u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužna izvršiti, zakupnik ima pravo na teret Agencije sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

(4) Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio Agenciju o potrebi popravaka i ostavio joj za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara Agenciji za štetu koju ona trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

(5) Za vrijeme trajanja popravaka radi održavanja poslovnoga prostora u stanju u kojem ga je Agencija dužna održavati i koji padaju na teret Agencije, kao i radova na javnim površinama, pročelju i krovu zgrade, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

(6) U slučaju iz stavka 5. ovog članka, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(7) Ako je zakupnik zbog radova na javnim površinama djelomično ograničen u obavljanju poslovne djelatnosti, za vrijeme trajanja tih radova zakupnik je dužan plaćati zakupninu umanjenu za 30 %.

(8) Odredbe stavaka 5. i 7. ovog članka ne odnose se na slučajeve neznatnog ometanja.

Radovi na poslovnom prostoru

Članak 27.

(1) Za vrijeme trajanja zakupa Agencija ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja poslovnog prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja.

(2) Agencija je dužna najkasnije šest mjeseci prije početka radova obavijestiti zakupnika putem elektroničke pošte o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.

(3) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome obavijestiti Agenciju putem

elektroničke pošte, kojoj je u daljnjem roku od 15 dana od dana poslane obavijesti dužan poslovni prostor predati u posjed.

(4) Ako su radovi iz stavka 1. ovog članka trajali dulje od mjesec dana, Agencija može produljiti trajanje ugovora o zakupu za vrijeme za koje su trajali radovi.

(5) Ako zakupnik zbog radova iz stavka 1. ovog članka ne raskine ugovor o zakupu, ima prava utvrđena člankom 26. stavcima 5 i 7. ovog Pravilnika, osim prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

(6) Zakupnik ima pravo i na izmaklu dobit ako Agencija ne završi radove u roku navedenom u obavijesti iz stavka 2. ovog članka, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje Agencija nije odgovorna.

DIO ŠESTI

OBVEZE ZAKUPNIKA IZ UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

Početak obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru

Članak 28.

(1) Zakupnik je dužan u roku od najviše 60 dana od dana ulaska u posjed poslovnog prostora započeti sa obavljanjem djelatnosti u poslovnom prostoru.

(2) Rok za početak obavljanja djelatnosti u poslovnom prostoru u „rohbau“ stanju je najviše 90 dana od dana ulaska u posjed poslovnog prostora.

(3) Ulaskom u posjed poslovnog prostora u smislu stavaka 1. i 2. ovog članka smatra se trenutak potpisivanja zapisnika o primopredaji iz članka 24. stavka 2. ovog Pravilnika.

(4) Iznimno od stavaka 1. i 2. ovog članka, u slučajevima kada za to postoji opravdan razlog, rokovi iz stavaka 1. i 2. ovog članka mogu se produljiti uz uvjet da zakupnik najkasnije 30 dana prije isteka roka za početak obavljanja ugovorene djelatnosti Agenciji podnese zahtjev putem elektroničke pošte u kojemu je dužan detaljno obrazložiti razloge radi kojih traži produljenje roka i za njih dostaviti relevantne dokaze te navesti vrijeme za koje bi se rok produljio, a o čemu će Agencija, u ovisnosti o opravdanosti razloga i relevantnosti dokaza, donijeti zaključak o prihvaćanju, odnosno zaključak o odbijanju zahtjeva.

(5) Ukoliko Agencija donese zaključak o prihvaćanju zahtjeva iz stavka 4. ovog članka, ugovorne strane će za produljenje roka sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(6) Dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovog članka dostaviti će se zakupniku putem elektroničke pošte.

(7) Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 5. ovoga članka, Agencija će raskinuti ugovor o zakupu, a zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog raskida.

Način korištenja poslovnog prostora

Članak 29.

(1) Zakupnik se obvezuje poslovni prostor održavati i koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

(2) Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu.

(3) Zakupnik ne smije bez pisanog odobrenja Agencije u poslovnom prostoru obavljati niti jednu drugu djelatnost osim one koja je određena ugovorom o zakupu.

(4) Svako korištenje poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena

razlogom je za raskid ugovora o zakupu od strane Agencije.

(5) Dopuna ili promjena ugovorene djelatnosti moguća je samo pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje tri godine te da uredno izvršava ugovorne obveze, a u kojem slučaju će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

(6) Agencija ima pravo u bilo koje vrijeme, za vrijeme trajanja ugovora, izvršiti uvid u stanje poslovnog prostora radi kontrole njegova ugovorenog korištenja te u slučaju uočenog nedostatka u svezi korištenja, putem elektroničke pošte zatražiti od zakupnika da se isti otkloni u primjerenom roku koji će mu biti ostavljen.

(7) Primjerenim rokom iz stavka 6. ovog članka smatra se rok u kojem se uočeni nedostatak može otkloniti.

Obveze zakupnika pri korištenju poslovnog prostora

Članak 30.

(1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dopijecu, ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Smatra se da naknada za troškove iz stavka 1. ovog članka nije uračunata u zakupninu ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 31.

(1) Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kojeg koristi.

(2) Pod tekućim održavanjem iz stavka 1. ovoga članka smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

(3) Zakupnik je dužan o svomu trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnoga prostora koja je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

(4) Zakupnik ne odgovara za pogoršanje stanja poslovnoga prostora, uređaja i opreme koje je nastalo zbog redovitoga korištenja istih.

Zakupnina

Članak 32.

(1) Početnu visinu zakupnine poslovnih prostora utvrđuje ravnateljica Agencije posebnom Odlukom na temelju važećeg akta Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina.

(2) Za poslovne prostore koji se daju u zakup u „rohbau“ stanju zakupnina se može umanjiti na način utvrđen važećim aktom Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina.

(3) Konačni iznos mjesečne zakupnine utvrdit će se ugovorom o zakupu.

(4) Ugovorena zakupnina usklađivat će se sa važećim aktom Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina i ugovorne strane će sklopiti dodatak ugovoru o zakupu kojim će ugovoriti izmjenu zakupnine sukladno tom usklađenju.

(5) Dodatak ugovoru o zakupu iz stavka 4. ovoga članka dostaviti će se zakupniku putem elektroničke pošte.

(6) Odbijanje sklapanja dodatka ugovoru o zakupu iz stavka 4. ovog članka razlogom je

za raskid ugovora o zakupu od strane Agencije zbog neispunjenja ugovorne obveze da se sklopi dodatak.

Članak 33.

- (1) Zakupnik je dužan Agenciji plaćati ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, kada Agencija zakupniku zbog opravdanih razloga ne obračuna zakupninu u roku u kojem zakupnik može ispuniti obvezu plaćanja utvrđenu u stavku 1. ovog članka, odrediti će se novi rok dospeljeća zakupnine.
- (3) Opravdani razlozi iz stavka 2. ovog članka mogu biti:
 - nije otvorena nova poslovna godina u proračunu
 - ugovor o zakupu sklopljen je nakon izdavanja računa za tekući mjesec
 - odsutnost odgovorne osobe za izdavanje računa radi opravdanih razloga
 - tehnički problemi u programu za izdavanje računa
 - blagdani ili neradni dani određeni zakonom u vrijeme izdavanja računa ili
 - drugi opravdani razlozi.

Davanje poslovnog prostora u podzakup

Članak 34.

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor, odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje nekretnine koje po svojem sadržaju odgovara podzakup.
- (2) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor protivno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz stavka 1. ovog članka.

DIO SEDMI

PRESTANAK UGOVORA O ZAKUPU

Načini prestanka ugovora o zakupu

Članak 35.

Ugovor o zakupu prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, a može prestati i raskidom ili otkazom.

Raskid ugovora o zakupu

Članak 36.

- (1) Ugovor o zakupu može raskinuti Agencija ili zakupnik, a može biti raskinut i po sili zakona.
- (2) Agencija ima pravo raskinuti ugovor o zakupu u sljedećim slučajevima:
 - ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnoga prostora iz članka 21. stavaka 1. i 2. ovog Pravilnika zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu kojim se visina zakupnine iz ugovora o zakupu usklađuje sukladno izmijenjenim kriterijima za određivanje visine zakupnine od strane Agencije (članak 21. stavak 7.)
 - ako zakupnik bez izričite pisane suglasnosti Agencije, odnosno unatoč njezinu protivljenju, izvrši preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija,

raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora, ili nastavi s izvođenjem radova (članak 25. stavak 2.)

- ako zakupnik koristi poslovni prostor za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena (članak 29. stavak 4.)
- ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu o izmjeni zakupnine zbog usklađivanja sa važećim aktom Grada Knina o visini zakupnine za poslovne prostore u vlasništvu Grada Knina (članak 32. stavak 6.)
- ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu o produljenju roka za početak obavljanja ugovorene djelatnosti (članak 28. stavak 7.)
- ako zakupnik ne poštuje važeći kućni red u objektima kojima upravlja Agencija
- ako zakupnik svojim djelovanjem narušava ugled Agencije i Grada Knina i
- u drugim posebno opravdanim slučajevima.

(3) Zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu u sljedećim slučajevima:

- ako Agencija ne preda zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom (članak 23. stavak 2.)
- ako Agencija u primjerenom roku ne izvrši popravke na poslovnom prostoru koje je radi njegova održavanja dužna izvršiti (članak 26. stavak 3.)
- ako Agencija za vrijeme trajanja zakupa izvršava radove u svrhu uređenja prostora ili radi sniženja troškova energije i održavanja (članak 27. stavak 3.)
- ako zakupnik više nema potrebe za korištenjem poslovnog prostora i
- u drugim posebno opravdanim slučajevima.

(4) Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu smatra se raskinutim po sili zakona danom utvrđenja nastupa okolnosti iz članka 34. stavka 1. ovog Pravilnika.

(5) U smislu odredbi ovog članka, ugovor o zakupu se raskida jednostranom izjavom o raskidu, osim u slučaju kada raskid nastupa po sili zakona.

(6) Izjava o raskidu ugovora o zakupu iz stavka 5. ovoga članka dostavlja se putem elektroničke pošte, a mora sadržavati sljedeće podatke:

- mjesto i vrijeme podnošenja izjave
- podatke o ugovornoj strani
- podatke o ugovoru o zakupu
- podatke o poslovnom prostoru i
- razlog raskida ugovora.

(7) Izjava o raskidu ugovora o zakupu može, osim podataka iz stavka 6. ovog članka, po potrebi sadržavati i druge relevantne podatke.

(8) Ugovor o zakupu se smatra raskinutim u trenutku kad je druga strana saznala za raskid ugovora ili u kojem se smatra da je morala saznati za raskid ugovora.

Otkaz ugovora o zakupu

Članak 37.

(1) Ugovor o zakupu svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

(2) Ugovor o zakupu otkazuje se otkazom putem javnog bilježnika.

(3) Ugovor o zakupu koji se otkazuje prestaje danom isteka otkaznog roka.

(4) Otkazni rok u smislu stavka 3. ovog članka je vrijeme između dana dostave otkaza

protivnoj strani i dana kada prestaje zakup.

(5) Otkazni rok iznosi 30 dana od dana dostave otkaza protivnoj strani.

Obavijest o otkazu ugovora o zakupu

Članak 38.

Ugovorna strana koja otkazuje ugovor o zakupu dužna je prethodno, putem elektroničke pošte, obavijestiti drugu ugovornu stranu o otkazu.

Otkaz ugovora o zakupu od strane Agencije

Članak 39.

Agencija može otkazati ugovor o zakupu ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene Agencije koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana primitka opomene Agencije putem elektroničke pošte
- Agencija, zbog razloga za koje ona nije odgovorna, ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljala svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- zakupnik ne dostavi sredstvo osiguranja ugovornih obveza
- zakupnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi prihvatljivom djelatnosti
- zakupnik prestane zadovoljavati kriterije propisane ovim Pravilnikom
- zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama ugovora o zakupu ili
- zakupnik prestane obavljati djelatnost u poslovnom prostoru ili se u odnosu na njega pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

Predaja poslovnog prostora Agenciji

Članak 40.

(1) Nakon prestanka zakupa, neovisno o načinu na koji je ugovor o zakupu prestao, zakupnik je dužan u roku od najmanje osam do najviše 30 dana od dana prestanka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Agenciji u stanju u kojem ga je primio, osim ako je potpisao ugovor o zakupu poslovnog prostora u „rohbau“ stanju.

(2) Zakupnik je dužan predati poslovni prostor bez osoba i stvari te izmiriti sve obveze prema Agenciji.

(3) Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

(4) Ukoliko zakupnik ne izvrši primopredaju na način iz stavka 2. ovoga članka, Agencija će stupiti u posjed poslovnog prostora, uključujući i stvari koje zatekne u istom, te će aktivirati sredstvo za osiguranje ugovora radi naplate eventualnih dugovanja.

Članak 41.

(1) Prilikom predaje poslovnog prostora, Agencija sastavlja zapisnik o primopredaji u koji se unose podaci o poslovnom prostoru koji se vraća Agenciji i dugovanje zakupnika prema Agenciji (ako ono postoji), a njegov sastavni dio su fotografije poslovnog prostora koje se sačinjavaju prilikom primopredaje kao dokaz stanja u kojem se poslovni prostor nalazi u trenutku predaje.

(2) Zapisnik o primopredaji mora biti potpisan i ovjeren od strane Agencije i od strane zakupnika.

(3) Ukoliko zakupnik ne pristupi primopredaji poslovnog prostora i potpisivanju zapisnika o primopredaji ili pristupi, ali zapisnik o primopredaji odbije potpisati, isti će se objaviti na oglasnoj ploči Agencije te će protekom roka od osam dana od dana objave isti stupiti na snagu, a na temelju kojeg će Agencija stupiti u posjed poslovnog prostora.

Promjena pravnog položaja zakupnika

Članak 42.

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici, stupaju u prava i obveze zakupnika.
- (3) Stupanje u prava i obveze zakupnika može se na zahtjev odobriti i:
 - pravnom slijedniku dosadašnjeg zakupnika, pod uvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu, te
 - pravnoj osobi, pod uvjetom da je dosadašnji zakupnik kao fizička osoba njezin jedini osnivač.
- (4) Novi zakupnik dužan je prihvatiti sve ugovorne obveze utvrđene osnovnim ugovorom o zakupu, uključujući ugovorenu zakupninu te nastavak obavljanja ugovorene (iste) djelatnosti.
- (5) Odnosi stupanja u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika uredit će se sklapanjem dodatka ugovoru o zakupu.
- (6) Agencija će odobriti novom zakupniku stupanje u prava i obveze dosadašnjeg zakupnika samo do isteka roka na koji je sklopljen osnovni ugovor o zakupu, pod uvjetom da se prije potpisa dodatka ugovoru o zakupu podmire sva dugovanja prema Agenciji s osnove zakupa poslovnog prostora.

DIO OSMI ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 43.

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjivat će se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora i Zakona o obveznim odnosima.

Članak 44.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o zakupu poslovnog prostora (KLASA: 372-09/25-01/1, URBROJ: 2182-10-20-01-25-1) od 3. veljače 2025. godine.

Članak 45.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave na oglasnoj ploči Javne ustanove Lokalne razvojne agencije Matica.

KLASA: 011-01/25-02/2
URBROJ: 2182-10-20-01-25-1

Knin, 28. ožujka 2025. godine

JAVNA USTANOVA
LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA
MATICA
dr Franje Tuđmana 2
KNIN

Predsjednica Upravnog vijeća
Zdenka Gugo



Ovaj Pravilnik o radu objavljen je na oglasnoj ploči Javne ustanove Lokalne razvojne agencije Matica dana 28.3.2025. i stupa na snagu osmog dana od dana objave.

Ravnateljica
Ivona Grcić

JAVNA USTANOVA
LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA
MATICA
dr Franje Tuđmana 2
KNIN

