

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 1. i 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 14. Izjave o osnivanju PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. (OU-551/23-1), Nadzorni odbor društva Pula usluge i upravljanje d.o.o., na sjednici održanoj dana 26.09.2024. godine donio je

PRAVILNIK o davanju u zakup poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom o davanju u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) utvrđuju uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu odnosno suvlasništvu ili kojim upravlja trgovačko društvo PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo).

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te opći propisi obveznog prava.

Odredbe ovog Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja ili čuvanja robe ili u druge slične svrhe čije korištenje ne traje više od 60 dana, kao niti na slučajeve davanja na uporabu uredskih prostora redovnim članovima Sportske zajednice Grada Pule koji provode svoje redovne aktivnosti u objektima Društva u sklopu postojećeg fonda sati treninga i natjecanja, davanja na korištenje površina za postavljanje ugoditeljskih terasa, te zakupa parkirališnih mjesta.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto, te kiosk i druga građevina gotove konstrukcije.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

Poslovnom prostorijom smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koja, u pravilu, čini samostalnu uporabnu cjelinu i ima zaseban glavni ulaz.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije je konstrukcija građevinske (bruto) površine do 12 m².

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja, (u daljnjem tekstu: natječaj), osim ako drukčije nije propisano zakonom ili ovim Pravilnikom.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama ili provedbom postupka javnog nadmetanja ponuditelja.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se sklapa s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnom osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, sukladno čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka Društvo kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok do pet godina po istoj ili uvećanoj zakupnini, te pod istim ostalim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Društvo može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, isključivo zakupniku koji s Društvom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti Društvu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Društvo je dužno najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Početni minimalni iznos zakupnine za prostore koji se izlažu javnim natječajima i iznos zakupnine po kojoj će se nuditi sklapanje ugovora sadašnjim zakupcima ne može biti manji od iznosa utvrđenih važećom Odlukom o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola. Iznimno, za sportsku djelatnost može se primijeniti niži iznos zakupnine uz suglasnost Nadzornog odbora Društva.

Članak 4.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora društva objavljuje se na web stranicama Društva ili u dnevnom tisku, te poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave.

Tekst objave iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati sljedeće:

1. podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za poblizu oznaku poslovnog prostora),
2. stanje poslovnog prostora,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
4. početni iznos zakupnine po m² (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 poslovni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,
7. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava, odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju, način i mjesto dostave ponude,
8. iznos jamčevine, koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi najmanje 1 (jednu), a najviše 12 (dvanaest) početnih iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja,
9. dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor, uz napomenu da se iznimno, kada za to postoji opravdani razlog, poslovni prostor može razgledati i u drugo vrijeme ako za isto postoje organizacijske mogućnosti u Društvu,
10. odredbu da ponuditelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu na 10.000,00 € na ime odgovorne osobe zakupnika kao jamcem – platcem, solemniziranu po javnom bilježniku, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjeluzakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora,
11. odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
 - uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa najmanje jedne, a najviše tri izlicitirane zakupnine uvećane za PDV na račun Društva, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, poreza, zateznih kamata, obveza prema ZAMP-u, komunalne naknade, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate),
12. rok za sklapanje ugovora,
13. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju i dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti utvrđene natječajem, a osobe koje po članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ RH br.121/17, 98/19) imaju pravo sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, i dokaze o ostvarivanju tog statusa,
14. obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup,
15. obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva),
16. obvezu ponuditelja da dostavi izjavu o prihvaćanju početnog iznosa zakupnine, u slučaju da na natječaju nije bilo drugih natjecatelja (ponuditelja) – samo u slučaju natječaja provedbom postupka javnog nadmetanja,
17. odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,
18. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ako ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude, kao i nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nije u cijelosti provedeno prebijanje zakupnine sa jamčevinom uplaćenom radi sudjelovanja u javnom nadmetanju,
19. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,
20. odredbu da će ponuditelj koji ima nepodmirenih dospjelih obveza prema Društvu, Gradu Pula-Pola i Poreznoj upravi biti isključen iz postupka,

21. odredbu da podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama Društva, a u svrhu u koju su prikupljeni,
22. odredbu da Društvo zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

Elemente natječaja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Uprava Društva prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Članak 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Uprava Društva.

Povjerenstvo koje imenuje Uprava Društva na vrijeme od dvije (2) godine:

Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana iz redova zaposlenika Društva, od kojih je jedan (1) predsjednik Povjerenstva.

Članak 6.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda ili javnim nadmetanjem ponuditelja.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju, odnosno prijava za sudjelovanje u javnom nadmetanju, mora sadržavati:

- zahtjev u kojem mora biti navedeno:
 1. za ponuditelja koji je fizička osoba:
ime i prezime ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
 2. za ponuditelja koji je pravna osoba:
tvrka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
- dokaz o registraciji pravne osobe ili obrta, ukoliko ponudu za natječaj dostavlja pravna osoba ili obrt,
- naznaka poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava odnosno ponuda,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine veći od oglašenog u javnom natječaju - samo u slučaju natječaja koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama,
- naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,
- dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu,
- dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Puli (Potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pula-Pola),
- potvrdu 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 ponuditelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu sjedišta Društva, Pula, Trg Kralja Tomislava 7, s naznakom »NE OTVARATI – PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR«, a na kojoj mora biti naznačen ponuditelj.

Ponuda, odnosno prijava na natječaj javnim nadmetanjem, u zatvorenoj omotnici može se, osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom. U tom slučaju, prijava odnosno ponuda mora biti zaprimljena u Društvo do roka propisanog javnim natječajem.

U razmatranje će se uzeti samo one prijave – ponude koje budu zaprimljene u Društvo unutar natječajnog roka bez obzira na način dostave, dok će se zakašnjele prijave – ponude vratiti neotvorene ponuditelju. Isprave i dokaze iz stavka 1. ovoga članka Povjerenstvo zadržava i čuva pet godina od provedenog javnog natječaja.

Članak 7.

Nepravodobne, nepotpune i nerazumljive prijave – ponude, te prijave – ponude koje ne ispunjavaju sve uvjete iz natječaja neće se uzeti u razmatranje.

Članak 8.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz natječaja i koji uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 9.

Otvaranje pristiglih ponuda, u slučaju natječaja koji se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama, Povjerenstvo obavlja prema redosljedu zaprimanja ponuda, te utvrđuje popis ponuditelja i ponuđenu cijenu zakupa, i o tome sastavlja Zapisnik o otvaranju ponuda.

Ponude se otvaraju javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje. Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz prethodno predočenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje.

Od pravodobno podnesene ponude ponuditelj može odustati do isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 10.

Otvaranje pristiglih prijava, u slučaju natječaja koji se provodi usmenim javnim nadmetanjem, Povjerenstvo obavlja prema redosljedu zaprimanja prijava, te utvrđuje njihovu pravnu valjanost i donosi odluku o pravu sudjelovanja u javnom nadmetanju, koju odmah objavljuje. Podnositelji prijave sa nepotpunom dokumentacijom i podnositelji prijava pristiglih izvan vremena određenog za dostavu prijava, biti će prethodno isključeni iz daljnjeg postupka javnog nadmetanja.

Ovlaštene osobe prijavitelja prisutne na javnom nadmetanju (fizička osoba, zakonski zastupnik trgovačkog društva, vlasnik obrta i punomoćnici), čije su prijave ocjenjene valjanim, sukladno stavku 1. ovog članka, na poziv Povjerenstva, a prije početka usmenog javnog nadmetanja daju na uvid osobni dokument (osobnu iskaznicu, putovnicu i dr.) iz kojega je nedvojbeno moguće utvrditi njihov identitet. Prisutne osobe koje ne mogu dokazati svoj identitet, biti će isključene iz daljnjeg postupka usmenog javnog nadmetanja.

Ako se na natječaj provedbom usmenog javnog natječaja prijavio i natjecao samo jedan natjecatelj, uzet će se u obzir njegova prijava u početnoj visini zakupnine određenoj natječajem, kao najpovoljnija.

Ukoliko su se na natječaj prijavili dva ili više natjecatelja, redosljed vremena zaprimanja njihovih prijava koristi se i na usmenom javnom nadmetanju.

Usmeno javno nadmetanje okončat će se po isteku 1. minute od davanja zadnje najpovoljnije ponude.

Članak 11.

Po okončanju natječaja, Povjerenstvo utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom i takvo utvrđenje unosi u zapisnik, te u roku od najviše 8 dana od dana otvaranja ponuda, odnosno okončanja usmenog javnog nadmetanja dostavlja Upravi Društva na razmatranje i odlučivanje. Prijedlog Odluke o najpovoljnijoj ponudi sa Zapisnikom o provedenom natječaju.

Uprava Društva zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

Članak 12.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja.

Ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju uplaćena jamčevina vratiti će se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, dok se onom ponuditelju koji bude izabran kao najpovoljniji, uračunava u zakupninu za poslovni prostor.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 13.

Na Odluku o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji imaju pravo prigovora Upravi Društva u roku od 8 dana od dana primitka Odluke.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom obliku dostavljena ponuditelju.

Članak 14.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, osim ako za to ne ishodi pisano odobrenje zakupodavca.

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti podzakup poslovnog prostora, uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- da zakupnik i podzakupnik nemaju dospjelih nepodmirenih dugovanja prema zakupodavcu;
- da se u poslovnom prostoru nastavi obavljati ugovorena djelatnost;
- da podzakupnina nije viša od zakupnine;
- da zakupnik isplati zakupodavcu nepovratnu naknadu za odobrenje podzakupa u visini od tri mjesečne zakupnine;
- da podzakupnik dostavi zakupodavcu istovjetna sredstva osiguranja za plaćanje zakupnine kakva je prethodno dostavio zakupnik.

Zahtjevu za odobrenje podzakupa mora biti priložen ugovor o podzakupu uvjetovan ishodenjem predmetnog odobrenja.

Stupanje na snagu odobrenja za podzakup uvjetovano je primitkom naknade za podzakup i sredstava osiguranja plaćanja zakupnine.

Članak 15.

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti promjenu ili dopunu ugovorene djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru uz kumulativno ispunjenje sljedećih uvjeta:

- da zakupnik nema dospjelih nepodmirenih dugovanja prema zakupodavcu;
- da zakupnik prihvati povećanje visine zakupnine do 100% od ugovorene zakupnine utvrđene za djelatnost za koju traži promjenu ili dopunu djelatnosti;
- da zakupnik isplati zakupodavcu nepovratnu naknadu za odobrenje promjene ili dopune djelatnosti u visini od tri mjesečne zakupnine.

Povećanje visine zakupnine radi promjene ili dopune djelatnosti utvrđuje se odobrenjem; stupanje na snagu odobrenja za promjenu ili dopunu djelatnosti uvjetovano je primitkom naknade za promjenu ili dopunu djelatnosti.

Pri promjeni ili dopuni ugovorene djelatnosti, nije moguće smanjenje ugovorene zakupnine.

Članak 16.

Temeljem pisanog zahtjeva zakupnika, zakupodavac može odobriti stupanje u prava i obveze dotadašnjeg zakupnika – fizičke osobe:

- zakonskim nasljednicima zakupnika, u slučaju ostvarivanja prava na mirovinu ili smrti zakupnika, uz pisani sporazum svih osoba pozvanih na nasljedstvo, pod uvjetom da nastaves obavljanjem ugovorene djelatnosti i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja;
- stupanje u prava i obveze u slučaju iz prethodnog stavka, ukoliko to pravo ne iskoriste zakonski nasljednici zakupnika, pod jednakim uvjetima može se omogućiti i radnicima zakupnika koji su najmanje 3 godine proveli u radnom odnosu kod zakupnika kao poslodavca;
- pravnoj osobi koja nastane promjenom pravnog položaja dosadašnjeg zakupnika, poduvjetom da dostavi dokaz o pravnom sljedništvu i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja;
- pravnoj osobi u kojoj zakupnik – fizička ili pravna osoba raspolaže poslovnim udjelom u visini od najmanje 50% temeljnog kapitala te pravne osobe, pod uvjetom da budući zakupnik preuzme radnike dosadašnjeg zakupnika i da po osnovi zakupa nema dospjelih dugovanja.

Članak 17.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m²)
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine za postotak koji odgovara postotku porasta cijena utvrđenim putem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, za cijelo razdoblje trajanja ugovornog odnosa, a ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 2%; smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine, a radi usklađenja cijene zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ugovora o zakupu, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca,
9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,
10. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Društva
11. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup bez pisanog odobrenja zakupodavca,
12. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
13. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
14. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,
15. odredbu da je zakupnik dužan platiti zakupninu mjesečno unaprijed i to najkasnije do roka dospijeća određenog u računu,

Članak 18.

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

Članak 19.

Naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunavaju se u zakupninu već ih zakupnik plaća prema posebnom računu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove ZAMP-a, troškove osiguranja poslovnog prostora i sl., te ih je zakupnik dužan podmirivati u roku dospijeca navedenom u računu.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 20.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše pet (5) godina.

Članak 21.

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

Članak 22.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 23.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se koriste poslovnim 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 je dužan o svom trošku provoditi sve mjere dezinfekcije, dezinsekcije i deratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 24.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je unio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Društvo nije vratilo odnosno uračunalo uložena sredstva.

Članak 25.

Zakupnik ne smije poduzimati građevinske zahvate unutar zakupljene nekretnine bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Ukoliko Zakupodavac izda suglasnost za izvođenje nužnih radova ulaganja u poslovni prostor, ukupno priznata ulaganja Zakupnika mogu se uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina u visini do 50% od pune zakupnine do konačnog prijetoja.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 26.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovim Pravilnikom i ugovorom o zakupu.

Članak 27.

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

- i poslije pisane opomene Društva, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- i poslije pisane opomene Društva, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,
- tijekom trajanja zakupa Uprava Društva odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez suglasnosti Društva obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Društvu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 28.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovim Pravilnikom i Zakonom.

V. POČETNA VISINA ZAKUPNINE

Članak 29.

Za utvrđivanje zakupnine, zona i djelatnosti, odgovarajuće se primjenjuju odredbe važeće Odluke Grada Pule-Pola o utvrđivanju zakupnine, zona i djelatnosti u poslovnom prostoru Grada Pule-Pola.

Iznimno, kao početna cijena za zakup poslovnih prostora namijenjenih obavljanju uredske djelatnosti, utvrđuje se jedinstvena početna zakupnina od 7,00 €/m².

VI. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Danom stupanja na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora ur.br. NO-2021-014 od 27. svibnja 2021. godine, Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora ur.br. NO-2022-019 od 30.kolovoza 2022.godine, Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora ur.br. NO-2023-038 od 21.rujna 2023.godine kao i Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora (pročišćeni tekst) ur.br. AKT-2023-232 od 02.listopada 2023.godine.

Ur.br.: AKT-2024-352

U Puli, 26.09.2024.

Predsjednik Nadzornog odbora

Dean Učkar

