

Na temelju članka 31. točke 3. Statuta Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (Narodne novine, broj 28/14, 24/15 i 73/19), ravnatelj Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, na sjednici održanoj 21. studenoga 2019., donosi

P R A V I L N I K

O ZAKUPU POSLOVNOGA PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Pravilnikom o zakupu poslovnoga prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika kao i uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje (u daljnjem tekstu: Zavod). Imovina Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje nije državna imovina i tom imovinom upravlja Zavod, u skladu s člankom 6. Zakona o upravljanju državnom imovinom (Narodne novine, broj 52/18).

(2) Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora, opći propisi obveznog prava o zakupu te drugi propisi koji uređuju materiju iz ovoga Pravilnika.

(3) Odredbe ovoga Pravilnika ne primjenjuju se u slučaju:

- privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja ili u druge slične svrhe, čije korištenje ne traje duže od 30 (trideset) dana, odnosno čije korištenje ne traje duže od 6 (šest) mjeseci ako se prostor koristi za skladištenje i čuvanje robe
- davanja u zakup dijela poslovnoga prostora radi postavljanja reklamnih natpisa.

Članak 2.

(1) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Pravilnika smatra se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno/parkirno mjesto.

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

(3) 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.

(4) Garaža je prostor za smještaj vozila. Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži. Parkirno mjesto je prostor za smještaj vozila koji može biti dio parkirališta ili kolnika.

II. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 3.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječajja, prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim oмотnicama.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, poslovni prostori mogu se dati u zakup bez provedbe javnog natječajja kad se ugovor o zakupu sklapa s Republikom Hrvatskom, jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravnim osobama u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka građana Republike Hrvatske, Zavoda te u drugim slučajevima propisanim zakonom, o čemu odluku donosi ravnatelj Zavoda ili osoba koju ravnatelj ovlasti.

(3) Iznimno, Zavod kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme od 5 (pet) godina pod istim uvjetima (iznos mjesečne zakupnine, zakupnik i sl.) kao u postojećem ugovoru o zakupu, kada je to ekonomski opravdano, odnosno kada je mjesečni iznos zakupnine veći od najveće cijene zakupnine prema odluci jedinice lokalne samouprave, neovisno o djelatnosti, isključivo zakupniku koji sa Zavodom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju javnog natječajja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu, kada mu istječe takav ugovor o zakupu sklopljen na temelju javnog natječajja, a na njegov pisani zahtjev.

(4) Zakupnik je dužan pisani zahtjev podnijeti Zavodu najkasnije 120 (sto dvadeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Zavod je dužan 90 (devedeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

(5) Pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu sadašnjem zakupniku u ime Zavoda potpisuje ravnatelj Zavoda, odnosno osoba koju ravnatelj za to ovlasti.

(6) Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 4. ovoga članka najkasnije 30 (trideset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je sklopljen, a Zavod će nakon stupanja u posjed tog poslovnog prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora.

Članak 4.

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme, najdulje na razdoblje od 5 (pet) godina, što se utvrđuje zasebno za svaki poslovni prostor u odluci o pokretanju postupka javnog natječajja za davanje u zakup.

Odluka o pokretanju postupka javnog natječajja

Članak 5.

(1) Odluku o pokretanju postupka javnog natječajja i imenovanju povjerenstva za provedbu natječajja donosi ravnatelj Zavoda ili osoba koju ravnatelj ovlasti.

(2) Odlukom iz stavka 1. ovoga članka ravnatelj, odnosno osoba koju ravnatelj ovlasti određuje se osobito:

- početni iznos mjesečne zakupnine
- rok trajanja zakupa
- način objave javnog natječaja (Narodne novine ili/i dnevni/tjedni tisak, internetski portali /oglasnici za nekretnine i obvezno internetska stranica Zavoda)
- članovi Povjerenstva za provedbu javnog natječaja.

(3) Za poslovne prostore koji su u suvlasništvu s Hrvatskim zavodom za zdravstveno osiguranje ili s drugom pravnom ili fizičkom osobom, prije pokretanja postupka za davanje poslovnoga prostora u zakup, prethodno će se zatražiti pisana suglasnost suvlasnika vezano uz način provedbe postupka za davanje u zakup poslovnoga prostora, početni iznos mjesečne zakupnine, rok trajanja zakupa i drugi uvjeti iz javnog natječaja, način odabira ponuda, sklapanje ugovora o zakupu, način plaćanja zakupnine suvlasnicima i drugo u vezi sa zakupnim odnosom za određeni poslovni prostor.

Kriteriji za određivanje iznosa zakupnine

Članak 6.

(1) Zavod će prije svake objave natječaja za davanje poslovnoga prostora u zakup od Porezne uprave zatražiti podatke o prosječnoj cijeni zakupnine za poslovne prostore iste ili slične površine, lokacije i namjene, a ako od Porezne uprave ne dobije tražene podatke u primjerenom roku, Zavod će odrediti početnu cijenu zakupnine prema prosjeku tržišnih cijena iz dostupnih, objavljenih oglasa za nekretnine iste ili slične površine, lokacije i namjene ili dati izraditi procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost zakupa, u skladu s posebnim propisom kojim se uređuje područje procjene vrijednosti nekretnina.

(2) Iznimno od stavka 1. ovoga članka, kada se u zakup daje dio poslovnoga prostora radi postavljanja samoposlužnih aparata, bankomata i sličnih samoposlužnih uređaja, Zavod određuje početni iznos zakupnine, polazeći od poslovnog interesa Zavoda za davanje dijela poslovnoga prostora u zakup, uzimajući u obzir dostupne, najbliže usporedive cijene za zakup iste namjene na sličnim lokacijama.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja

Članak 7.

(1) Postupak javnog natječaja provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

(2) Povjerenstvo imenuje ravnatelj Zavoda ili osoba koju ravnatelj ovlasti.

(3) Povjerenstvo se sastoji od:

- predsjednika
- zamjenika predsjednika
- 2 (dva) člana i
- 1 (jednog) zamjenika člana, koji zamjenjuje odsutnog člana Povjerenstva.

(4) Zadaci Povjerenstva su:

- utvrditi i objaviti tekst javnog natječaja

- prikupiti pisane ponude
- otvoriti, razmotriti i utvrditi najpovoljniju ponudu te predložiti ravnatelju ili osobi koju je ravnatelj ovlastio donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja
- dostaviti odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja odabranom ponuditelju, a ostale ponuditelje obavijestiti o rezultatima natječaja.

Objava javnog natječaja

Članak 8.

(1) Javni natječaj objavljuje se u Narodnim novinama ili/i u dnevnom/ tjednom tisku, internetskim portalima / oglasnicima za nekretnine, ovisno o tome što je za Zavod povoljnije i za koju se nekretninu objavljuje natječaj s obzirom na lokaciju, a obvezno se objavljuje i na internetskoj stranici Zavoda.

(2) Tekst javnog natječaja može se objaviti u skraćenom obliku, a osobito sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnoga prostora
- početni iznos mjesečne zakupnine
- podatak o tome gdje se objavljuje cjelovit tekst javnog natječaja.

(3) Rok za podnošenje ponuda utvrđuje se u trajanju od najmanje **8 (osam) dana**, računajući od dana objave javnog natječaja u tisku.

Sadržaj javnog natječaja

Članak 9.

Javni natječaj za zakup poslovnoga prostora sadrži osobito:

- opis poslovnoga prostora (adresa, oznaka zemljišnoknjižnih podataka, površina i drugi podaci)
- početni iznos mjesečne zakupnine izražen u kunama, uz napomenu da se na taj iznos obračunava iznos PDV-a
- odredbu da ponuđeni iznos mora biti veći od početnog iznosa zakupnine oglašenog u javnom natječaju
- rok za podnošenje ponuda, u trajanju od najmanje 8 (osam) dana od dana objave javnog natječaja, uz naznaku da se od podnesene ponude može odustati do isteka roka za podnošenje ponuda
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
- odredbu tko može sudjelovati u postupku podnošenja pisanih ponuda
- odredbu da se poslovni prostor daje u zakup u viđenom stanju
- iznos i rok za uplatu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje, uz napomenu da Zavod zadržava jamčevinu ako ponuditelj čija je ponuda prihvaćena ne sklopi ugovor o zakupu i uz naznaku da će Zavod ponuditeljima čija ponuda nije prihvaćena vratiti iznos uplaćene jamčevine u roku 30 (trideset) dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, s tim da ponuditelj kojemu se vraća jamčevina nema pravo na kamate za razdoblje od njezine uplate do isplate
- vrijeme kad se poslovni prostor može razgledati
- popis dokumentacije koju treba priložiti uz ponudu
- mjesto, datum i sat otvaranja ponuda
- odredbu da se najpovoljnijom ponudom smatra ona koja uz ispunjene sve propisane uvjete iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine

- odredbu da će se u slučaju odustanka prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljnijim ponuditeljem smatrati sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu, uz uvjet da je veća od početne cijene
- odredbu da prvi najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da ako više ponuditelja ponudi isti iznos zakupnine (koji je ujedno i najviši iznos zakupnine), ponuditelji će se pozvati da u roku od 3 (tri) dana nakon primitka obavijesti/ poziva u zatvorenoj omotnici dostave dopunu ponude
- odredbu da pravo prednosti pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i iz Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine
- posebne uvjete koje zakupnik mora ispunjavati ako je riječ o nekretnini posebne namjene ili o drugim razlozima radi kojih se to traži
- odredbu koje se ponude neće razmatrati
- naznaku da je odabrani ponuditelj dužan sklopiti ugovor o zakupu u roku od 15 (petnaest) dana od primitka pisanog poziva za sklapanje ugovora, u protivnom se ugovor sklapa sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem, ako Zavod tako odluči, a odabrani ponuditelj u svakom slučaju gubi pravo na povrat jamčevine
- naznaku da Zavod zadržava pravo ne prihvatiti ni jednu ponudu, odnosno poništiti natječaj djelomično ili u cijelosti, u kojem slučaju ne odgovara za eventualne troškove ponuditelja nastale u vezi s natječajem
- odredbu kome i na koju se adresu dostavljaju ponude, bez obzira na način dostave
- odredbu da se s danom predaje ponude smatra dan zaprimanja ponude na adresu naznačenu u javnom natječaju, odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom te da se ponude zaprimljene na adresu naznačenu u javnom natječaju nakon dana određenog za otvaranje ponuda neće razmatrati
- ostalo prema potrebama pojedinačnog natječaja i namjeni poslovnog prostora.

Dostava pisanih ponuda

Članak 10.

Natječaj se provodi na temelju pisanih ponuda dostavljenih poštom preporučeno ili osobno u zatvorenim omotnicama, na adresu navedenu u javnom natječaju, s naznakom ZA JAVNI NATJEČAJ – ZAKUP - OZNAKA POSLOVNOG PROSTORA - NE OTVARATI.

Sadržaj ponude

Članak 11.

(1) Pisana ponuda mora sadržavati:

- naziv ponuditelja, odnosno ime i prezime, osobni identifikacijski broj – OIB
- kontaktne podatke: adresa, broj telefona, e-adresa
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u kunama bez PDV-a
- opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru
- potpis ponuditelja.

(2) Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom za sudjelovanje u javnom natječaju mora se numerirati na način da je označen broj stranice i zadnji broj stranice ponude, primjerice: 1/5, 2/5, 3/5, 4/5 i 5/5.

(3) Uz pisanu ponudu svaki ponuditelj mora dostaviti sljedeće dokaze:

1. a) Domaće pravne osobe moraju priložiti izvadak iz sudskog registra, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave javnog natječaja
b) Domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku važeće putovnice.
2. Domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja, ne stariji od 30 (trideset) dana od dana objave javnog natječaja.
3. Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.
4. Vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će, u slučaju prihvaćanja njegove ponude, snositi troškove sklapanja i provedbe ugovora o zakupu te da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja.
5. Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, koje se u svojoj prijavi na natječaj za prostor pozovu na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, obvezne su uz ponudu priložiti izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariji od 3 (tri) mjeseca, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja, odnosno potvrdu nadležnog javnopravnog tijela kojom se dokazuje status člana obitelji smrtno stradalog odnosno nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata, kao i izjavu da nije u zakupu drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika.
6. Prema potrebi i drugu dokumentaciju navedenu u javnom natječaju.

Uplata jamčevine

Članak 12.

(1) Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u visini trostrukog iznosa početne cijene zakupnine.

(2) Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina vraća se ako ponuditelj dostavi bankarsku garanciju u visini tri mjesecne zakupnine uvećane za PDV, i to bezuvjetnu garanciju izdanu u korist Zavoda, plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, izdanu od poslovne banke i s rokom valjanosti 30 (trideset) dana nakon isteka ugovora o zakupu, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovorne obveze. U suprotnom, jamčevina će se uračunati u beskamatni plog za plaćanje zakupnine i drugih troškova, u skladu s ugovorom o zakupu. Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prijehu ponude, a prije sklapanja ugovora, uplatiti na isti račun s istim pozivom na broj na koji je uplaćena jamčevina razliku iznosa do visine tri ponuđene zakupnine, uvećan za PDV, na ime beskamatnog ploga koji ostaje Zavodu kao zakupodavcu do isteka ugovora o zakupu.

(3) Radi analitičkog praćenja ploga prema sklopljenim ugovorima o zakupu, Zavod će evidentirati podatke o beskamatnom plogu za zakup koji treba sadržavati sljedeće podatke: podatke o ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, broj ugovora, datum i iznos uplaćene jamčevine i razliku do visine ploga. Također, Zavod će ažurirati svaku promjenu u svezi ploga.

(4) Ostalim ponuditeljima Zavod će vratiti jamčevinu u roku od 30 (trideset) dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(5) Pri povratu jamčevine iz stavka 2. ovoga članka, ponuditelj kojem se vraća jamčevina nema pravo na kamate za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(6) Ako ponuditelj čija je ponuda prihvaćena kao najpovoljnija odbije sklopiti ugovor o zakupu, Zavod zadržava uplaćenu jamčevinu.

Postupak otvaranja ponuda

Članak 13.

(1) Ponude se otvaraju javno, nakon protoka roka za njihovo podnošenje u vrijeme i na mjestu koje je određeno u javnom natječaju. Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ponuditelji ili njihovi ovlašteni opunomoćenici.

(2) Prije početka otvaranja ponuda Povjerenstvo utvrđuje:

- broj zaprimljenih ponuda
- je li javni natječaj propisno objavljen
- nazočne ponuditelje, odnosno njihove opunomoćenike koji se upoznaju s uvjetima i načinom provedbe javnog natječaja.

(3) U zapisnik o otvaranju ponuda uzimaju se podaci od svih nazočnih ponuditelja ili njihovih opunomoćenika i utvrđuje se njihov identitet.

(4) Pri otvaranju ponuda zapisnički se konstatira pravodobnost ponude, ponuditelj i iznos ponude.

Donošenje odluke o odabiru

Članak 14.

Nepravodobne, nepotpune te ponude koje ne ispunjavaju sve uvjete iz javnog natječaja neće se razmatrati.

Članak 15.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ona ponuda koja uz ispunjene uvjete iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Članak 16.

(1) Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ravnatelj Zavoda ili osoba koju ravnatelj za to ovlasti.

(2) Za donošenje odluke o odabiru u postupku javnog natječaja dovoljna je jedna valjana ponuda.

(3) Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se odabranom ponuditelju, a ostalim ponuditeljima dostavlja se obavijest o rezultatima natječaja.

(4) Ponuditelj čija ponuda nije prihvaćena može izjaviti prigovor Zavodu u roku od 5 (pet) dana od dana primitka obavijesti o rezultatima natječaja ako smatra da je poslovni prostor

dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja ili smatra da postupak nije pravilno proveden.

(5) Ravnatelj Zavoda ili osoba u Zavodu koju ravnatelj ovlasti za provedbu natječaja u roku od 15 (petnaest) dana od primitka prigovora donijet će odluku o prigovoru i dostaviti je podnositelju prigovora.

(6) Ravnatelj ili osoba ovlaštena za provedbu natječaja može u povodu prigovora:

- Odluku izmijeniti ako je prigovor osnovan
- Odluku potvrditi i prigovor odbiti kao neosnovan
- prigovor odbaciti kao nepravodoban, nepotpun ili nedopušten.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu

Članak 17.

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

(2) Pravo prednosti iz ovoga članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

(3) Ugovor o zakupu sklopljen protivno odredbama ovoga članka ništetan je.

III. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 18.

(1) S najpovoljnijim ponuditeljem Zavod sklapa ugovor o zakupu poslovnoga prostora koji treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana (ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana)
2. podatke za identifikaciju poslovnoga prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj z.k. čestice i z.k. uložka u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnoga prostora, etaža, pozicija na etaži, tlocrtni opis poslovnoga prostora kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnoga prostora)
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. iznos ugovorene mjesečne zakupnine s danom početka plaćanja
5. pretpostavke i način izmjene zakupnine
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija te zajedničkih usluga u zgradi
7. rok predaje u posjed poslovnog prostora zakupniku
8. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
9. rok plaćanja zakupnine koji mora biti ugovoren najkasnije do 10. u mjesecu za tekući mjesec te rokovi plaćanja režijskih troškova i drugih naknada
10. odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznom roku
11. odredbu da zakupnik ne smije raditi preinake poslovnoga prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
12. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup

13. klauzulu ovršnosti za provedbu neposredne i prisilne ovrhe za naplatu svih potraživanja iz ugovora na novčanim sredstvima i ostaloj imovini zakupnika te klauzulu izvršnosti za provedbu neposredne i prisilne ovrhe za iseljenje
14. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana
15. prema potrebi i druge odredbe.

(2) Ugovor iz stavka 1. ovoga članka potpisuje ravnatelj Zavoda, odnosno osoba koju ravnatelj za to ovlasti.

(3) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika. Ugovor se sklapa u pogledu svih bitnih elemenata za zakupni odnos prema prijedlogu teksta koji je izradio i predložio Zavod. Sve troškove u vezi sa sklapanjem i potvrdom (solemnizacija) te provedbom ugovora o zakupu snosi zakupnik.

Primopredaja poslovnog prostora i praćenje zakupnog odnosa

Članak 19.

(1) Pri primopredaji poslovnoga prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme primopredaje kao i pripadajuća oprema.

Članak 20.

(1) Pregled prostora i opreme koji su dani u zakup obaviti će se najmanje jedanput godišnje, o čemu će se sastaviti zapisnik.

(2) Ako se pregledom prostora i opreme utvrdi postojanje nepravilnosti i oštećenja koja nisu posljedica redovitog trošenja stvari, Zavod će dostaviti zakupniku pisani nalog da u razumnom roku ispravi i otkloni uočene nepravilnosti i oštećenja.

IV. ODRŽAVANJE POSLOVNOGA PROSTORA

Članak 21.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Članak 22.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (čišćenje, soboslikarski i ličilački radovi, elektroinstalacijski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično).

Članak 23.

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

(2) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju napravi preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor i ima pravo na naknadu štete.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na način propisan ugovorom o zakupu, ovim Pravilnikom, Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora te Zakonom o obveznim odnosima.

Članak 25.

(1) Zavod može otkazati ugovor o zakupu u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i nakon pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu, koristeći ga bez dužne pažnje
2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisane opomene zakupodavca
3. zakupodavac, zbog razloga za koje on nije odgovoran ne može koristiti poslovni prostor u kojem je obavljao svoju djelatnost pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji koristi zakupnik.

(2) Svaka ugovorna strana može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili zakonom.

Članak 26.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja poštom preporučeno.

(2) Ako ugovorom nije utvrđen, otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana.

(3) Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, ako nije drukčije ugovoreno ili propisano odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora.

Članak 27.

Sve sporove iz ugovora o zakupu poslovnoga prostora ugovorne strane nastojat će riješiti sporazumno i mirnim putem, a u protivnom sporove će rješavati nadležni sud.

Primopredaja prostora nakon prestanka zakupa i iseljenje zakupnika

Članak 28.

(1) Nakon prestanka ugovora o zakupu sa zakupnikom se zapisnički utvrđuje kakvo je stanje poslovnoga prostora i opreme koja se predaje Zavodu i tada se utvrđuje ima li Zavod kakvih potraživanja od zakupnika s osnove oštećenja imovine, zakupnine, neplaćenih režijskih ili ostalih troškova. Ako je korištenjem poslovnoga prostora nastalo oštećenje prostora i/ili opreme ili postoje dospjele, a nepodmirene novčane obveze koje zakupnik ne želi

dobrovoljno podmiriti Zavodu, Zavod će u roku 30 (trideset) dana od prestanka zakupa, odnosno u roku 30 (trideset) dana od potpisa zapisnika o primopredaji poslovnoga prostora pokrenuti postupak za prisilnu naplatu potraživanja zakupnine i drugih potraživanja iz zakupnog odnosa.

(2) U slučaju prestanka ugovora o zakupu prema kojem zakupnik nije predao poslovni prostor u posjed Zavodu u roku, Zavod će u roku 30 (trideset) dana od isteka roka za iseljenje zakupnika i primopredaju prostora, odnosno u roku 30 (trideset) dana od saznanja da zakupnik nije predao poslovni prostor Zavodu, pokrenuti sudski postupak za prisilno iseljenje.

(3) Ako je ugovor o zakupu potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika i sadrži klauzulu o neposrednoj i prisilnoj ovrsci za iseljenje, Zavod će pribaviti od bilježnika potvrdu o ovršnosti i na temelju ovršne isprave pokrenuti postupak prisilnog iseljenja preko suda.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 29.

Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika prestaje važiti Pravilnik o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01715-02740, UR. BROJ: 341-99-07/6-15-1 od 28. travnja 2015. i Uputa o provedbi Pravilnika o zakupu poslovnoga prostora, KLASA: 406-01/15-02/40, UR. BROJ: 341-99-07/6-15-2 od 28. travnja 2015.

Članak 30.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu s danom donošenja.

KLASA:406-01/19-02/48
URBROJ: 341-99-07/6-19-1
Zagreb, 21. studenoga 2019.

RAVNATELJ
Ivan Serdar



REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREB
SREDIŠNJA SLUŽBA
OSIGURANJE
1

