

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18), Odluke Gradskog vijeća Grada Knina o davanju na upravljanje i korištenje nekretnina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 13/21), te članka 8. i članka 14. Statuta Javne ustanove Lokalna razvojna agencija „Matica“ (KLASA: 012-03/21-01/01, URBROJ: 01-21-01, od 22. travnja 2021. godine) Upravno vijeće Javne ustanove Lokalna razvojna agencija Matica, na prijedlog ravnateljice, na svojoj 22. sjednici održanoj dana 11. studenog 2021. godine, donosi

## **PRAVILNIK**

### **O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA PODUZETNIČKOG CENTRA - „KninUp“**

#### **I. OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Pravilnikom o zakupu poslovnog prostora (dalje u tekstu: Pravilnik) uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnoga prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u Poduzetničkom centru „KninUp“ (dalje u tekstu: Centar) kojim upravlja Javna ustanova Lokalna razvojna agencija Matica (dalje u tekstu: Agencija).

##### **Članak 2.**

Odredbe ovoga Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnoga prostora ili dijela poslovnoga prostora radi održavanja sajмова, 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 prostor koristi u svrhe skladištenja i čuvanja robe.

##### **Članak 3.**

Izrazi koji se koriste u ovome Pravilniku, a koji imaju rodno značenje, obuhvaćaju na jednak način muški i ženski rod bez obzira jesu li korišteni u muškom ili ženskom rodu.

#### **II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

##### **Članak 4.**

Zakup poslovnoga prostora u sklopu Centra zasniva se ugovorom o zakupu između zakupodavca i zakupnika.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora mora biti sastavljen u pisanom obliku, kao i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, koji trošak ovjere snosi zakupnik.

Ugovorom o zakupu poslovnoga prostora obvezuje se zakupodavac predati zakupniku određeni poslovni prostor na korištenje, a zakupnik se obvezuje platiti mu za to ugovorenu zakupninu.

##### **Članak 5.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora 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
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 unaprijed, najkasnije do desetog (10.) u mjesecu
11. odredbu o dostavi bankarske garancije ili novčanog pologa
12. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
13. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju,
14. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
15. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,
16. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,
17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
18. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

### **III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA**

#### **Članak 6.**

Poslovni prostor u sklopu Centra daje se u zakup javnim natječajem.

#### **Članak 7.**

Pravo na sudjelovanje u natječaju imaju:

- poduzetnici
- obrtnici i slobodna zanimanja / fizička osoba koja obavlja poslovnu djelatnost, bilo kao obrtnik ili u formi slobodnog zanimanja
- neprofitne organizacije koje obavljaju gospodarsku djelatnost
- poduzetničke potporne institucije
- institucije, ustanove i poduzeća osnovane od strane države, regionalne i lokalne samouprave, koje na bilo koji način pomažu poduzetnicima

Neće se razmatrati prijavitelji:

- koji je u postupku predstečajne nagodbe, stečaja ili postupku likvidacije
- koji radi s tehnologijama koje imaju negativan utjecaj na okoliš
- koji se bave pripremom, proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih proizvoda ili duhanskih proizvoda
- 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)

#### **Članak 8.**

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 i prilože dokaze o tome, te i ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i uvjete ovog Pravilnika i Zakona, te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji su podnijeli ponudu.

Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, koje imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od pet (5) dana od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi. Ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju samo osobe koje ispunjavaju propisane uvjete.

Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

#### **Članak 9.**

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

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, odabrat će se ponuda koja je ranije zaprimljena.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od 10 dana od dana dostave obavijesti o izboru, potpisati ugovor o zakupu. U suprotnom, smatra se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, ponudit će se ugovor o zakupu prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najviši iznos zakupnine, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od pet (5) dana od poziva za očitovanje.

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

#### **Članak 10.**

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ravnateljica.

Temeljem Pravilnika, Agencija će objaviti Javni natječaj za zakup poslovnog prostora u objektu Centra (dalje u tekstu: Natječaj).

Natječaj će biti objavljen na mrežnim stranicama Agencije i Grada Knina i na drugi prikladan način.

Natječaj mora sadržavati sve bitne elemente propisane zakonom, ovim Pravilnikom i drugim aktima Agencije.

Popis natječajne dokumentacije kao i način prijave bit će definiran u Natječaju.

#### **Članak 11.**

Javni 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 da se više poslovnih prostora mogu dati u zakup kao jedna poslovna cjelina za obavljanje proizvodne djelatnosti u svrhu zapošljavanja pri čemu je osnovni uvjet minimalno 50 (pedeset) novozaposlenih osoba u roku od 12 (dvanaest) mjeseci od početka poslovanja u toj poslovnoj cjelini
5. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu
6. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
7. početni iznos zakupnine po m<sup>2</sup> (bez poreza na dodanu vrijednost)
8. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup
9. rok do kojeg se može podnijeti pisana prijava, odnosno ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju, način i mjesto dostave ponude
10. datum, vrijeme i mjesto javnog otvaranja ponuda
11. iznos jamčevine koju treba položiti svaki ponuditelj na način da ista iznosi 3 (tri) početna iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja
12. odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća u roku od 10 (deset) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora
13. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ukoliko ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 10 (deset) dana od dana dostave obavijesti o izboru
14. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ugovora dostaviti Agenciji bezuvjetnu bankarsku garanciju na iznos od 20.000,00 kn (dvadesettisućakuna) izdanu u korist zakupodavca plativu na „prvi poziv“ i „bez prigovora“, izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu, uz dodatni respiro rok od 3 (tri) mjeseca, za osiguranje plaćanja ugovornih obveza
15. odredbu da umjesto bankarske garancije za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, najpovoljniji ponuditelj može dati novčani polog u iznosu od 20.000,00 kn u roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ugovora o zakupu na poslovni račun zakupodavca
16. dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor
17. rok za sklapanje ugovora
18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika,
19. popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
20. 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 Agencije, a u svrhu u koju su prikupljeni
21. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovim Pravilnikom ili posebnim propisima.

## Članak 12.

### DOKUMENTACIJA ZA PRIJAVU NA NATJEČAJ:

1. Ispunjen prijavni obrazac/zahtjev
2. Preslika osobne iskaznice ovlaštene osobe podnositelja prijave
3. Preslika rješenja o upisu u odgovarajući registar ili preslika izvotka iz obrtnog/sudskog/registra, odnosno registra udruga (ne starija od 6 mjeseci od dana objave Natječaja)
4. Potvrda o izmirenim obvezama prema Gradu Kninu, trgovačkim društvima u su/vlasništvu Grada Knina (Komunalno poduzeće d.o.o., Čistoća i zelenilo d.o.o. i Upravitelj d.o.o.), (ne starija od 30 dana od dana objave Natječaja)
5. Potvrda o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja (potvrda Porezne uprave) (ne starija od 30 dana od dana objave Natječaja)
6. Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine s računa/imena ponuditelja
7. Drugi potrebni podaci i dokazi

## Članak 13.

Rok za prijavu na Natječaj je najmanje 8 (osam), a najviše 30 (trideset) dana od dana objave na mrežnim stranicama Agencije.

## Članak 14.

Prijave na Natječaj dostavljaju se u zatvorenoj omotnici isključivo poštom (preporučeno sa povratnicom) na adresu Agencije s naznakom **„NE OTVARATI – PRIJAVA NA NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA - REDNI BROJ PROSTORA“**.

## Članak 15.

Sudionici natječaja koji ne podnesu pravodobnu i urednu prijavu ili ne ispunjavaju formalne uvjete iz javnog natječaja neće se smatrati kandidatima prijavljenim na javni natječaj i njihova prijava neće biti razmatrana, o čemu će biti pisano obaviješteni.

Prijavom na natječaj, sudionici natječaja suglasni su da Agencija kao voditelj obrade osobnih podataka može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati osobne podatke u svrhu provedbe natječajnog postupka sukladno pozitivnim propisima o zaštiti osobnih podataka.

## Članak 16.

Povjerenstvo za provođenje postupka Natječaja (dalje u tekstu: Povjerenstvo) kojeg imenuje ravnateljica, provodi postupak Natječaja.

Povjerenstvo čine Predsjednik i 2 (dva) člana. O radu Povjerenstva vode se Zapisnici koji se podnose ravnateljici Agencije.

Povjerenstvo provodi postupak otvaranja pristiglih ponuda. Otvaranje ponuda obavlja se po redoslijedu zaprimanja ponuda te utvrđuje udovoljavaju li uvjetima objavljenim u javnom natječaju i o tome se sastavlja zapisnik.

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.

Prijedlog Odluke o najpovoljnijoj ponudi sa zapisnikom o provedenom natječaju Povjerenstvo dostavlja ravnateljici.

#### **Članak 17.**

Ravnateljica na prijedlog Povjerenstva donosi odluku o odabiru kandidata za zakup poslovnih prostora, uzimajući u obzir svu dokumentaciju i rezultate provedbe Natječaja.

Navedena Odluka bit će javno objavljena na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Agencije.

#### **Članak 18.**

O rezultatima Natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku 8 dana od donošenja Odluke o odabiru. O rezultatima Natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Agencije, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Po završetku Natječaja, sudionici natječaja imaju pravo na uvid u raspoloživu natječajnu dokumentaciju poštujući pri tome važeće odredbe o zaštiti osobnih podataka.

#### **Članak 19.**

Agencija zadržava pravo, bez obrazloženja poništiti Natječaj u cijelosti ili djelomično.

Odluku o izmjeni ili poništenju Natječaja bez obveze obrazlaganja i odgovornosti prema prijaviteljima donosi ravnateljica.

Odluka o poništenju Natječaja objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Agencije.

### **IV. UVJETI I NAČIN KORIŠTENJA POSLOVNIH PROSTORA**

#### **Članak 20.**

Uvjeti i način korištenja poslovnih prostora Centra između Agencije kao Zakupodavca i korisnika kao Zakupnika propisat će se Ugovorom o zakupu.

#### **Članak 21.**

Poslovni prostor se daje u zakup u stanju u kakvom se nalazi, o čemu se sačinjava zapisnik, a troškove uređenja i privođenja ugovorenoj namjeni snosi zakupnik bez prava potraživanja za utrošena sredstva.

#### **Članak 22.**

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme, u trajanju od najmanje 5 (pet) godine, a najduže do 10 (deset) godina.

Poslovni prostor koji se daje u zakup u „rohbau“ stanju daje se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najduže 10 (deset) godina, zbog potrebe za značajnijim ulaganjima, dok se ostali poslovni prostori daju u zakup na određeno vrijeme od najduže 5 (pet) godina.

#### **Članak 23.**

Zakupnik koji potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora u „rohbau“ stanju dužan je o svom trošku izvršiti radove završnog uređenja poslovnog prostora prema svojim specifičnim potrebama i za obavljanje djelatnosti ishoditi potrebne dozvole.

Zakupnik koji potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od najviše 90 (devedeset) dana od dana ulaska u posjed započeti sa obavljanjem djelatnosti u Centru, što je u iznimnim slučajevima moguće produljiti.

#### **Članak 24.**

Po isteku Ugovora o zakupu, zakupniku koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze Agencija može najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pri čemu se plaća puna cijena zakupnine.

Zakupnik kojemu je ugovor o zakupu poslovnog prostora istekao i nije produljen, dužan je u roku od najmanje 8 (osam) dana do najviše 30 (trideset) dana od dana od isteka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Agenciji, bez osoba i stvari i izmiriti sve obveze prema Agenciji.

O primopredaji poslovnog prostora sačinjava se zapisnik.

#### **Članak 25.**

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorne djelatnosti.

Svako korištenje poslovne prostorije za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je za jednostrani raskid ugovora o zakupu od strane zakupodavca.

Dopuna ili promjena ugovorna djelatnosti moguća je samo pod uvjetom da zakupnik ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru obavlja najmanje tri godine te da uredno izvršava ugovorne obveze, u tom slučaju donosi se dopuna ili promjena ugovora o zakupu.

#### **Članak 26.**

Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor u roku utvrđenom ugovorom.

Ako zakupodavac ne preda zakupniku poslovni prostor u ugovorenom roku, zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu ili tražiti razmjerno sniženje zakupnine, ili na teret zakupodavca sam dovesti poslovni prostor u takvo stanje, ako to nije učinio zakupodavac nakon što ga je zakupnik na to pozvao i ostavio mu za to primjeren rok.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Ako ugovorom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

#### **Članak 27.**

Ugovorom o zakupu regulirat će se korištenje zajedničkih prostorija.

Režijske troškove, troškove energenata i sve ostale troškove koji su posljedica korištenja prostora snosi zakupnik prostora.

#### **Članak 28.**

Ako za vrijeme trajanja zakupa nastane potreba da se na poslovnom prostoru, radi njegova održavanja u stanju u kojem ga je zakupodavac dužan održavati izvrše popravci koji padaju na teret zakupodavca, zakupnik je dužan bez odgađanja o tome pisano obavijestiti zakupodavca i odrediti mu za to primjeren rok.

Primjerenim rokom smatra se rok u kojem se određeni radovi mogu izvesti uzimajući u obzir pripreme, mjesto i prilike pod kojima se radovi moraju izvesti.

Ako zakupodavac u primjerenom roku ne izvrši popravke koje je dužan izvršiti, zakupnik ima pravo na teret zakupodavca sam izvršiti popravke ili raskinuti ugovor o zakupu.

Ako je zakupnik sam izvršio popravke, a nije prethodno pisano obavijestio zakupodavca o potrebi popravaka i ostavio mu za to primjeren rok, nema pravo na naknadu za izvršene radove i odgovara zakupodavcu za štetu koju ovaj trpi zbog toga propuštanja, osim u slučaju hitnih popravaka.

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

### **Članak 29.**

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

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

U slučaju iz stavka 2. ovoga članka zakupodavac ima pravo na naknadu štete.

### **Članak 30.**

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenom ugovorom o zakupu.

Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do 10. (desetoga) dana u mjesecu.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kojeg koristi.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

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.

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

### **Članak 31.**

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

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 raskida se po sili zakona.

### **Članak 32.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati zakupodavcu poslovni prostor u stanju u kojemu ga je primio, osim ako je potpisao ugovor o zakupu poslovnog prostora u „rohbau“ stanju.



U slučaju prestanka zakupa zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje zakupodavac nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

## V. CIJENA ZAKUPA

### Članak 33.

Početna visina zakupnine poslovnih prostora u Centru određuje se kako slijedi:

KRITERIJI ZA IZRAČUN POČETNE CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA				
za NKD područje A, B, C, D, E i F – PROIZVODNE DJELATNOSTI				
veličina poslovnog prostora	do 20 m <sup>2</sup>	do 50 m <sup>2</sup>	do 100 m <sup>2</sup>	preko 100 m <sup>2</sup>
cijena u kn (bez PDV-a)	5,40	4,40	3,90	3,40
za NKD područje G, H, I, J, K, L, M, N, R, O, P, Q, S, T i U - USLUŽNE DJELATNOSTI				
veličina poslovnog prostora	do 20 m <sup>2</sup>	do 50 m <sup>2</sup>	do 100 m <sup>2</sup>	preko 100 m <sup>2</sup>
cijena u kn (bez PDV-a)	14,20	10,80	8,80	7,10

**NAPOMENA:** Za poslovne prostore koji se daju u zakup u „rohbau“ stanju, zakupnina se umanjuje na način da iznosi 20% od iznosa utvrđenog ugovorom o zakupu poslovnog prostora na vrijeme od 3 (tri) godine od dana sklapanja govora o zakupu.

Konačni iznos mjesečne zakupnine, utvrdit će se prilikom sklapanja ugovora o zakupu.

## VI. PRESTANAK ZAKUPA

### Članak 34.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

### Članak 35.

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

1. zakupnik i poslije 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 petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca,

Zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i prije isteka na koji je zaključen, bez naknade štete prema drugoj strani, u sljedećim slučajevima:

- kada zakupnik ne izvršava financijske obveze sukladno Ugovoru

- kada se zakupnik ne pridržava važećeg kućnog reda u Centru te svojim ponašanjem remeti radnu atmosferu drugim stanarima
- kada zakupnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi prihvatljivim djelatnostima iz ovog Pravilnika
- kada zakupnik svojim djelovanjem ruši ugled Centra, Grada Knina i Agencije
- kada zakupnik stanar prestane zadovoljavati kriterije propisane ovim Pravilnikom
- kada zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o zakupu
- kada zakupnik prestane obavljati djelatnost ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.

#### **Članak 36.**

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu poslovnoga prostora u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako zakupodavac u primjerenom roku koji mu je zakupnik za to ostavio ne dovede poslovni prostor u stanje u kojemu ga je dužan predati, odnosno održavati.

#### **Članak 37.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili ovim Zakonom.

#### **Članak 38.**

Prilikom predaje ispražnjenog poslovnog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojemu se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

Ako prilikom predaje nije sastavljen zapisnik smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom stanju.

#### **Članak 39.**

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnoga položaja zakupnika.

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.

#### **Članak 40.**

Za rješavanje spora između zakupodavca i zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu određuje se sud nadležan za sjedište Agencije.

### **VII. ZAVRŠNE ODREDBE**

#### **Članak 41.**

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (NN 125/11, 64/15 i 112/18).

#### **Članak 42.**

Ovaj Pravilnik objavljen je 11. studenog 2021. godine na oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Agencije i stupa na snagu dan nakon dana objave.

KLASA: 372-03/21-01/01

URBROJ: 01-21-01

Knin, 11. studenog 2021. godine

**Predsjednica Upravnog vijeća**

Zdenka Gugo



JAVNA USTANOVA  
LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA  
MATICA  
dr. Franje Tuđmana 2  
KNIN

KLASA: 003-07/21-01/08

URBROJ: 01-21-02

Knin, 11. studenog 2021. godine

Na temelju članka 8. i članka 14. Statuta Javne ustanove Lokalna razvojna agencija „Matica“ (KLASA: 012-03/21-01/01, URBROJ: 01-21-01, od 22. travnja 2021 godine), Upravno vijeće Javne ustanove Lokalna razvojna agencija „Matica“ na svojoj 22. sjednici održanoj dana 11. studenog 2021. godine, donosi

**ODLUKU**  
**o donošenju Pravilnika o zakupu poslovnih prostora**  
**Poduzetničkog centra „KninUp“**

**Članak 1.**


Donosi se Odluka o donošenju Pravilnika o zakupu poslovnih prostora Poduzetničkog centra „KninUp“.

**Članak 2.**

Ova Odluka objavljena je 11. studenog 2021. godine na oglasnoj ploči Agencije i stupa na snagu dan nakon dana objave.

**Predsjednica Upravnog vijeća**

Zdenka Gugo



JAVNA USTANOVA  
LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA  
MATICA  
dr. Franje Tuđmana 2  
KNIN