



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 nekretnina u vlasništvu Grada Knina („Službeno glasilo Grada Knina“ broj 10/23), te 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 8. sjednici održanoj dana 26. rujna 2023. godine, donosi

PRAVILNIK

Ö ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA U STAROJ GRADSKOJ JEZGRI

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 Staroj gradskoj jezgri (dalje u tekstu: Jezgra) 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 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 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 poslovnog prostora u sklopu Jezgre zasniva se ugovorom o zakupu između Zakupodavca i Zakupnika.

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

Ugovorom o zakupu poslovnog 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 mjesecne zakupnine,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do 10. (desetog) u mjesecu,
11. odredbu o uplati novčanog pologa,
12. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
13. odredbu da Zakupnik uzima prostor u videnom 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 navedene u javnom natječaju.

III. UVJETI I POSTUPAK JAVNOG NATJEČAJA

Članak 6.

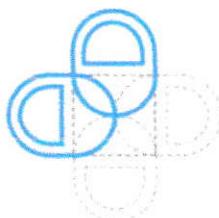
Poslovni prostor u sklopu Jezgre daje se u zakup javnim natječajem.

Članak 7.

Pravo na sudjelovanje u natječaju imaju:

- pravne i fizičke osobe koje ispunjavaju uvjete javnog natječaja za zakup poslovnog prostora

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,
- 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 (NN 121/17, 98/19, 84/21) 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 5 (pet) 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 dostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatraće se da isti ne prihvaca. 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 poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

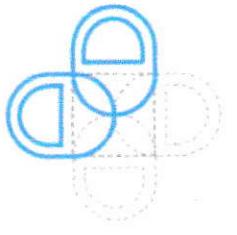
Članak 9.

Najpovoljnijom ponudom smatraće 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 (deset) dana od dana dostave obavijesti o izboru, potpisati ugovor o zakupu. U suprotnom, smatraće 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



KK-DB 2.1.09.0011
OBNOVA
UREĐENJE
VALORIZACIJA
pri ustanova stane
članice poslovne
sredine prostora i
infrastrukture u
stari gradsko jezgru



njegove ponude, uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje.

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

Članak 10.

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

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje ravnateljica.

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. djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru,
3. odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
4. odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
5. početni iznos zakupnine po m^2 (bez poreza na dodanu vrijednost),
6. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
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 3 (tri) početna iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja,
9. 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,
10. 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,
11. odredbu da je za osiguranje plaćanja ugovornih obveza najpovoljniji ponuditelj koji se natjecao za poslovni prostor dužan u roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ugovora dostaviti Agenciji Bjanko zadužnicu ovjerenu (solemniziranu) kod javnog



bilježnika na iznos od 1.000,00 EUR (tisućueura),

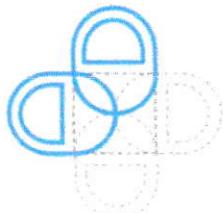
12. odredbu da zakupnik uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju,
13. odredbu da je zakupnik poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni vlastitim sredstvima bez prava povrata istih,
14. odredbu da je radi ostvarivanja prava prednosti pri izboru najpovoljnijeg ponuditelja, osobe na koje se odnosi Zakon o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN broj 121/17, 98/19, 84/21) zakupnik dužan pozvati se na pravo prvenstva uz pravovaljani pisani dokaz o svojem statusu, ne stariji od 6 (šest) mjeseci,
15. odredbu da je zakupnik dužan započeti s obavljanjem djelatnosti u ugovorenom roku,
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. Ispunjena prijavna obrazac/zahtjev
2. Preslika osobne iskaznice ovlaštene osobe podnositelja prijave,
3. Preslika rješenja o upisu u odgovarajući registar (ne starija od 6 (šest) mjeseci od dana objave Natječaja), iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi
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 (trideset) dana od dana objave Natječaja),
5. Potvrda o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja (potvrda Porezne uprave) (ne starija od 30 (trideset) dana od dana objave Natječaja),



KK-OB-2-109-0011

OBNOVA
UREĐENJE
VALORIZACIJAprivatne starije
tržnice poslovnih
stambenih prostora i
infrastrukture u
starijim gradskim jezgama

6. Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine s računa/imena ponuditelja,
7. BON 2 za pravne osobe
8. 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 kandidatom 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.

Ponuditelj čija ponuda je izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već se ista uračunava u zakupninu.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvacene, uplaćena jamčevina se vraća u roku od 10 (deset) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu, odnosno ukoliko ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 10 (deset) dana od dana dostave obavijesti o izboru.

Članak 17.

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 predloženje pisanih 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 18.

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 19.

Ö rezultatima Natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku 8 dana od donošenja Odluke o odabiru. Ö 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 20.

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 21.

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

Članak 22.

Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora Zakupniku, od strane Zakupodavca sačinit će se zapisnik o stanju poslovnih prostora, koji je sastavni dio ugovora o zakupu.

Zakupnik je poslovni prostor dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeri vlastitim sredstvima bez prava povrata istih.



Članak 23.

Poslovni prostori daju se u zakup na određeno vrijeme u trajanju od najmanje 1 (jedne) godine a najduže do 5 (pet) godina.

Ugovor se smatra sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

Članak 24.

Zakupnik se obvezuje poslovni prostor održavati i koristiti s pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno dobrog stručnjaka, obavljajući u istom ugovorenou djelatnost.

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

Zakupnik ne smije bez pisanog odobrenja Zakupodavca obavljati niti jednu drugu djelatnost osim one koja je određena ugovorom o zakupu.

Svako korištenje poslovnog prostora za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je za jednostrani raskid ugovora o zakupu od strane Zakupodavca.

Dopuna ili promjena ugovorena djelatnosti moguća je samo pod uvjetom da Zakupnik ugovorenou 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 25.

Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem djelatnost najkasnije roku od 90 (devedeset) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Članak 26.

Zakupnik je dužan Zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine u roku utvrđenim ovim Pravilnikom i ugovorom o zakupu.

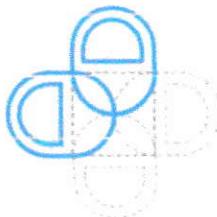
Zakupnik je dužan zakupninu plaćati mjesечно unaprijed i to najkasnije do 10. (desetog) dana u mjesecu.

Zakupodavac pridržava pravo promjene cijene zakupnine, Zakupnik se obvezuje da pristaje na promjenu cijene zakupnine ako je Zakupodavac svojom odlukom izmijeni u vrijeme trajanja ugovora o zakupu, u kojem slučaju će se za isto između ugovornih strana sačiniti dodatak ugovora o zakupu.

Ukoliko Zakupnik ne plati zakupninu u roku određenom stavkom 2. ovoga članka, dužan je pored zakupnine platiti zakonsku zateznu kamatu od dana dospijeća svakog pojedinog iznosa zakupnine sukladno članku 29. stavku 1. i 2. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/08, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22).

Članak 27.

Zakupnik je obvezan u roku od 30 (trideset) dana od dana nastale promjene dostaviti Zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi za zastupanje, broju transakcijskog računa i OIB-u, temeljem kojih podataka će se izmijeniti podaci o Zakupniku



KK-OB 2.1.09.0011
OBNOVA
UREĐENJE
VALORIZACIJA
prostori i stvari
prirode, putovima,
socijalni prostori i
infrastrukture u
starijim gradskim jezgama



kroz dodatak ugovora o zakupu.

Članak 28.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i prostorija i obavljanje zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se naizazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, kao i režijske troškove, troškove energetika i sve ostale troškove koji su posljedica korištenja poslovnog prostora.

Članak 29.

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 30.

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

Ako Zakupnik bez suglasnosti Zakupodavca i unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Članak 31.

Zakupnik ne smije poslovni prostor, kao ni njegov dio dati u podzakup, u suprotnom svaki takav akt smatra se ništavim i razlog je za raskid ugovora o zakupu.

Članak 32.

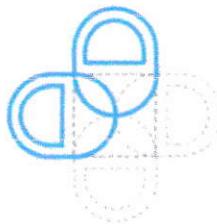
Zakupodavac je dužan predati zakupniku poslovni prostor najkasnije roku od 60 (šezdeset) dana od potpisa ugovora o zakupu.

Ako Zakupodavac ne predala Zakupniku poslovni prostor u roku iz stavka 1. ovoga članka, Zakupnik ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Članak 33.

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.

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



KK 08.2.1.09.0011
OBNOVA
UREĐENJE
VALORIZACIJA
 pristup stari
 tržište poslovni
 stambeni prostori
 infrastrukture u
 stari gradskojezgri



prostor, Zakupnik nije dužan plaćati zakupninu.

V. CIJENA ZAKUPA

Članak 34.

Početna visina zakupnine poslovnih prostora određuje se kako slijedi:

KRITERIJI ZA IZRAČUN POČETNE CIJENE ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA:				
PROIZVODNE DJELATNOSTI (za NKD područje A, B, C, D, E i F)				
veličina poslovnog prostora	do 20 m ²	do 50 m ²	do 100 m ²	preko 100 m ²
cijena u EUR/m ² (bez PDV-a)	1,43 EUR	1,17 EUR	0,97 EUR	0,72 EUR
USLUŽNE DJELATNOSTI (za NKD područje G, H, I, J, K, L, M, N, R, O, P, Q, S, T i U)				
veličina poslovnog prostora	do 20 m ²	do 50 m ²	do 100 m ²	preko 100 m ²
cijena u EUR/m ² (bez PDV-a)	2,34 EUR	1,88 EUR	1,62 EUR	1,43 EUR

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

VI. PRESTANAK ZAKUPA

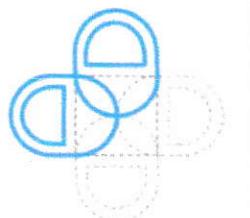
Članak 35.

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 zaprimanja pisane opomene Zakupodavca.

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

1. kada Zakupnik ne izvršava financijske obveze sukladno Ugovoru,
2. kada se Zakupnik ne pridržava važećeg kućnog reda te svojim ponašanjem remeti radnu atmosferu drugim stanicima,
3. kada Zakupnik promijeni svoju djelatnost tako da se više ne bavi ugovorenim djelatnostima,
4. kada Zakupnik svojim djelovanjem ruši ugled Grada Knina i Zakupodavca,
5. kada Zakupnik ne koristi dodijeljeni poslovni prostor ili ga koristi protivno odredbama Ugovora o zakupu,



KK 08 2 109 0011
OBNOVA
UREĐENJE
VALORIZACIJA
prostora stari
gradovi, prepojivati i
zamjeniti prostora i
infrastrukture u
stanu, gradskim, vege



6. kada Zakupnik prestane obavljati djelatnost ili pokrene postupak stečaja ili likvidacije.
U slučaju otkaza, otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana.

Članak 36.

Osim otkazom iz članka 34. ovog Ugovora, ovaj Ugovor može prestati i jednostranim raskidom na zahtjev Zakupnika, pod uvjetom da je izmirio sve obveze s osnove korištenja poslovnog prostora.

U slučaju raskida, otkazni rok je 30 (trideset) dana.

Članak 37.

Ugovorne strane ovaj ugovor otkazuju ili raskidaju pisanim putem, koji se dostavlja uz obvezu prethodne obavijesti drugoj ugovornoj strani.

Otkaz ugovora o zakupu dostavlja se putem javnoga bilježnika.

Javni bilježnik o priopćenom otkazu sastavlja zapisnik i poduzima radnje propisane posebnim zakonom.

Zapisnik iz stavka 3. ovoga članka ima snagu ovršne isprave.

Članak 38.

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 Pravilnikom.

Članak 39.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, iznimno od članka 34. ugovora i sporazumom stranaka u svako doba ili iz drugih razloga određenih Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, Zakonom o obveznim odnosima, ovim Pravilnikom i Ugovorom o zakupu.

Članak 40.

Nakon prestanka ugovora o zakupu Zakupnik je dužan poslovni prostor predati Zakupodavcu u stanju u kojem ga je primio, odnosno s promjenama do kojih je došlo uređenjem poslovnog prostora za potrebe obavljanje djelatnosti kao i redovnom uporabom i prepravcima koje je učinio uz odobrenje Zakupodavca.

O primopredaji poslovnog prostora sačinjava se zapisnik.

Članak 41.

Po isteku Ugovora o zakupu, Zakupniku koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze Zakupodavac može najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen,



ponuditi sklapanje novog Ugovora o zakupu.

Članak 42.

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 isteka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Zakupodavcu, bez osoba i stvari i izmiriti sve obveze prema Zakupodavcu.

Članak 43.

Zakupnik izričito i neopozivo izjavljuje da se, u slučaju dospjelosti obveze na predaju poslovnog prostora, Ugovor o zakupu poslovnog prostora smatra ovršnom ispravom, te da Zakupodavac nakon ovršnosti Ugovora može neposredno na temelju njega zatražiti prisilnu ovrhu radi predaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari i naplate dospjelih zakupnina.

Članak 44.

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 45.

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 47.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 372-02/23-01/03

URBROJ: 01-23-01

Knin, 26. rujna 2023. godine

Predsjednica Upravnog vijeća

Zdenka Gugo

JAVNA USTANOVА
LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA
MATICA
dr Franje Tuđmana 2
KNIN