

**KULTURNO INFORMATIVNI CENTAR GOSPIĆ**  
**javna ustanova za kulturu**

Budačka 12, 53000 Gospić  
KLASA: 372-03/13-01/01  
URBROJ 2125/70-01-13-01  
Gospić, 25. veljače 2013. godine

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" br.125/11) i članka 23. Statuta Kulturno Informativnog Centra Gospić, javne ustanove za kulturu („Službeni vjesnik Grada Gospića“ br.7/10), Upravno vijeće Kulturno Informativnog Centra Gospić, javne ustanove za kulturu, na sjednici održanoj 25. veljače 2013. godine, donosi

**PRAVILNIK**  
**o zakupu poslovnog prostora**  
**Kulturno Informativnog Centra Gospić, javne ustanove za kulturu**

**I. OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Ovim Pravilnikom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Grada Gospića kojim skrbi i upravlja Kulturno Informativnog Centra Gospić, javne ustanove za kulturu (u daljnjem tekstu: KIC).

Ovaj se Pravilnik ne primjenjuje na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora za razne namjene, a čije korištenje ne traje duže od 30 dana.

**Članak 2.**

Poslovnim prostorom, u smislu ovog Pravilnika, smatra se jedna ili više prostorija u poslovnoj ili stambenoj zgradi namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti koje, u pravilu, čine samostalnu uporabnu cjelinu i imaju zaseban glavni ulaz.

**II. ZASNIVANJE ZAKUPA**

**Članak 3.**

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

**Članak 4.**

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

Ugovor o zakupu KIC ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema KIC-u kao i obveze koje proizlaze iz korištenja poslovnog prostora (voda, struja,...), osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen protivno odredbama stavka 2. i 3. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu u ime KIC-a potpisuje ravnatelj.

KIC je dužan primjerak ugovora o zakupu dostaviti nadležnoj Poreznoj upravi.

**Članak 5.**

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

Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora

3. podatke o poslovnom prostoru
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
5. visinu ugovorene mjesečne zakupnine
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.), koji se plaćaju po rokovima dospijeca istih
7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa
9. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10) u mjesecu
10. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Upravnog vijeća KIC-a i u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu
11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima
12. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju
13. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava ili sa pravom na povrat uloženi sredstava
15. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup
16. odredbu da je zakupnik – fizička osoba u roku od 30 dana od dana registracije obrta, pravne osobe ili sl. u obvezi dostaviti zakupodavcu podatke o punom nazivu, sjedištu, ovlaštenoj osobi, broju žiro računa i OIB-a, temeljem kojih podataka će se aneksom ugovora o zakupu izmijeniti naziv zakupnika
17. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu
18. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

#### **Članak 6.**

Početna visina zakupnine za poslovni prostor određuje se u mjesečnom iznosu od 30,00 kuna po četvornom metru korisne površine. Korisnu površinu čini površina koja se dobije mjerenjem između zidova prostorija poslovnog prostora, uključujući ulazni izlazni prostor, sanitarni čvor, površinu izloga i galerije.

#### **Članak 7.**

Namjena poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje se u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora.

#### **Članak 8.**

Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti. Ako zakupnik koristi poslovni prostor za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a KIC će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, ravnatelj može odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da zakupnik podmiri sva dugovanja prema KIC-u uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora.

U slučaju izmjene ili dopune namjene poslovnog prostora zakupnik sam snosi troškove uređenja prostora potrebne za obavljanje nove djelatnosti u prostoru, te nema pravo na smanjenje zakupnine za vrijeme radova na preuređenju prostora.

#### **Članak 9.**

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

#### **Članak 10.**

Nakon prestanka zakupa zakupnik je dužan predati KIC-u poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, ako nije drugačije ugovoreno.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje nije KIC priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

### **III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP**

#### **Članak 11.**

Odluku o raspisivanju javnog natječaja za zakup poslovnog prostora donosi Upravno vijeće KIC-a. Odlukom iz prethodnog stavka utvrđuje se: djelatnost koja se u poslovnom prostoru može obavljati, visina početnog iznosa mjesečne zakupnine po m<sup>2</sup>, dužina trajanja zakupa, kao i posebni uvjeti natječaja. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi ravnatelj na prijedlog Komisije za davanje u zakup poslovnih prostora (u nastavku: Komisija), koju imenuje Upravno vijeće KIC-a. Komisija se sastoji od predsjednika i 2 (dva) člana.

#### **Članak 12.**

Na temelju odluke Upravnog vijeća oglas o raspisivanju natječaja za zakup objavljuje se u javnom tisku i na internet stranicama KIC-a. Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave u dnevnom tisku.

#### **Članak 13.**

Javni natječaj mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
3. početni iznos zakupnine mjesečno po m<sup>2</sup>,
4. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
5. rok za podnošenje pisanih ponuda,
6. iznos jamčevine koju treba uplatiti svaki sudionik natječaja,
7. vrijeme kada se može pregledati poslovni prostor,
8. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
9. odredbu da na natječaju ne može sudjelovati natjecatelj koji po bilo kojem osnovu ima dugovanja prema KIC-u i prema proračunu Grada Gospića
10. odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan najkasnije u roku od 30 dana od dana donošenja Odluke ravnatelja sklopiti ugovor o zakupu i preuzeti poslovni prostor, ili u protivnom gubi pravo na povrat jamčevine,
11. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju te ukoliko izabrani ponuđač nije iskoristio pravo da pregleda poslovni prostor u tijeku natječaja ili nije bio informiran o tome tko koristi prostor, u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine,
12. odredbu o eventualnom pravu prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu,
13. odredbu o načinu osiguranja plaćanja ugovorene zakupnine (mjenica, garantni polog ili slično),
14. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati,
15. odredbu o načinu i roku dostave odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja svim natjecateljima,
16. odredbu da je budući zakupnik dužan plaćati mjesečnu zakupninu unaprijed, najkasnije do 10-og dana u mjesecu za tekući mjesec,
17. odredbu o prihvaćanju povećanja ili smanjenja zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa prema odluci Upravnog vijeća KIC-a,
18. odredbu o drugim posebnim uvjetima natječaja prema odluci ravnatelja.

#### **Članak 14.**

Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:

- ime i prezime fizičke osobe odnosno pun naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu osobe koja se natječe,
- redni broj poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda s naznačenom adresom,
- prihvaćanje djelatnosti navedene u natječaju,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
- dokaz o uplaćenju jamčevine,
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili sl. na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran vratiti jamčevina,
- preslik osobne iskaznice te dokaz o mogućnosti obavljanja djelatnosti ukoliko je natjecatelj fizička osoba,
- preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji,
- BONPLUS za pravne osobe,
- Potvrdu KIC-a da nema dospjelih nepodmirenih obveza
- Potvrdu Grada Gospića da nema dospjele nepodmirene obveze prema gradskom proračunu
- ostalu propisanu dokumentaciju.

U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

#### **Članak 15.**

Ponude za javni natječaj dostavljaju se KIC-u, Komisiji za davanje u zakup poslovnih prostora u zatvorenoj omotnici s naznakom "za natječaj za zakup poslovnog prostora - ne otvaraj" preporučenom pošiljkom ili dostavom u KIC, te bez obzira na način dostave rok za dostavu ponuda je zaključno do dana i sata objavljenog javnog otvaranja ponuda, odnosno ponuda mora biti zaprimljena u financijsko-administrativnoj službi KIC-a do tog trenutka.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Komisija.

Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Komisije upoznaje prisutne o uvjetima i postupku provedbe natječaja, te eventualnim izmjenama vezanim za podatke o poslovnim prostorima.

Nakon toga provjeravaju se ponude da li su upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.

Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u natječaju.

Komisija ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospelje financijske obveze prema KIC-u i proračunu Grada Gospića do dana javnog otvaranja ponuda.

Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda. Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.

Svi podaci o ponudama unose se u zapisnik. U zapisnik se obavezno unose podaci o poslovnim prostorima koji su predmet natječaja, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Po okončanju postupka otvaranja ponuda zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije i zapisničar.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da treba prihvatiti, Komisija dostavlja ravnatelju radi donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

#### **Članak 16.**

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora im se omogućiti da na zapisnik izjave da žele koristiti svoje pravo uz prihvatanje najpovoljnije ponude.

U slučaju da se osobe iz prethodnog stavka ne mogu ili ne žele odmah izjasniti o korištenju svog prava, ili da neki od natjecatelja s pravom prvenstva nije nazočan, bit će im pismenim putem omogućeno da se izjasne o korištenju svog prava u roku od 3 dana, računajući od dana dostavljanja pismene obavijesti.

#### **Članak 17.**

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

Natječaj je valjan i ako u natječaju sudjeluje samo jedan ponuditelj i ako je ponuđena zakupnina jednaka ili veća od početne.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, ako u uvjetima natječaja za predmetni poslovni prostor prednost nema sadašnji zakupnik ili korisnik, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ovog Pravilnika, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog poslovnog prostora.

Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što ravnatelj donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.

Natjecateljima čija je ponuda prihvaćena jamčevina će se uračunati u zakupninu.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja Odluke ravnatelja o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

#### **Članak 18.**

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi ravnatelj.

Odluka iz prethodnog stavka sadrži: naznaku ponuditelja kojem se dodjeljuje u zakup poslovni prostor, naznaku poslovnog prostora koji se dodjeljuje u zakup (adresu, površinu), cijenu zakupa po m<sup>2</sup> mjesečno, vrijeme trajanja zakupa, rok u kojem treba sklopiti ugovor o zakupu, rok u kojem se poslovni prostor treba staviti u funkciju, zabrana davanja poslovnog prostora u podzakup, pouka o pravnom lijeku.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim sudionicima natječaja u roku od 8 dana od donošenja Odluke.

Natjecatelj ima pravo prigovora ravnatelju u roku od 8 dana od dana prijema Odluke ukoliko smatra da je poslovni prostor dan u zakup fizičkoj ili pravnoj osobi koja ne ispunjava uvjete natječaja.

Odluka ravnatelja na prigovor iz prethodnog stavka je konačna.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave Odluke o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine.

U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

#### **Članak 19.**

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

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

Prilikom primopredaje poslovnog prostora ugovorne strane sastavljaju zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora i eventualni primjereni rok u kojem se određeni radovi u poslovnom prostoru mogu izvesti.

Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor po njihovom dospijeću, ako nije drugačije dogovoreno.

Zakupnik snosi troškove tekućega održavanja poslovnoga prostora, ako nije drugačije ugovoreno.

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

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.

#### **IV. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA**

##### **Članak 20.**

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

##### **Članak 21.**

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti KIC-a mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka KIC ima pravo na naknadu štete.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja poslovnog prostora koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

Zakupnik je dužan omogućiti KIC-u nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

##### **Članak 22.**

Za vrijeme trajanja zakupa KIC ima pravo vršiti radove u svrhu održavanja poslovnog prostora, a posebno radove na: javnim površinama, rekonstrukciji pročelja zgrade, krovništva, kao i eventualnoj nadogradnji zgrade i druge slične radove.

KIC je dužan, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.

Zakupnik je dužan omogućiti KIC-u nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati KIC-u slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.

Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 2. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu i u istom roku o tome pisano obavijestiti zakupodavca.

U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti, prostor predati u posjed KIC-u bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

### **Članak 23.**

Za vrijeme trajanja radova u prostoru iz članka 22. stavak 1. ovog Pravilnika, koji padaju na teret KIC-a, a zbog kojih zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor ili je istog samo djelomično koristio, zakupnik nema pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Iznimno zakupnik ima pravo na naknadu štete zbog izmakle dobiti zbog radova iz članka 22. u slučaju iz stavka 1. ovog članka ako KIC ne završi sa radovima u roku navedenom u obavijesti, osim ako radovi nisu završeni zbog okolnosti za koje KIC nije odgovoran.

Ako se radi o radovima u poslovnom prostoru koji samo djelomično ograničavaju poslovnu djelatnost, zakupnik je dužan plaćati razmjerni dio zakupnine.

U slučaju većih radova na rekonstrukciji ili nadogradnji zgrade, kada zakupnik nije mogao koristiti poslovni prostor jer je istog predao KIC-u, zakupnik nije dužan plaćati zakupninu za poslovni prostor.

### **Članak 24.**

Ukoliko zakupnik ima namjeru u poslovnom prostoru obavljati bilo kakve radove na adaptaciji i rekonstrukciji poslovnog prostora, dužan je zakupodavcu podnijeti pisani zahtjev u kojem mora navesti opis radova koje želi izvesti i dostaviti ponudu odnosno troškovnik izvođača radova.

O zahtjevu za nužnu adaptaciju, rekonstrukciju, odnosno privođenje odgovarajućoj namjeni poslovnog prostora odlučuje ravnatelj, koji daje pisanu suglasnost za izvođenje radova.

Suglasnost iz prethodnog stavka sadrži:

- rok za izvođenje radova, koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da zakupnik radi izvođenja radova nije dužan plaćati ugovorenu zakupninu za predmetni prostor za period koji ne može biti duži od 60 dana,
- odredbu da o produženju roka radova i dodatnom oslobađanju plaćanja zakupnine odlučuje ravnatelj na pisani zahtjev zakupnik,
- odredbu da je zakupnik dužan financirati radove o svom trošku bez prava na naknadu za uložena sredstva, odnosno odredbu da će se ista priznati, djelomično ili u cijelosti, po revidiranom troškovniku od strane stručne službe kroz kompenzaciju sa zakupninom za vrijeme trajanja zakupa.

### **Članak 25.**

Zahtjev za davanje suglasnosti za izvođenje radova s pravom naknade za uložena sredstva, zakupnik može podnijeti pod uvjetom da je:

1. u Godišnji plan i program održavanja poslovnih prostora unesen iznos navedenih radova ili je ravnatelj donio posebnu odluku o istom
2. zapisnikom o primopredaji utvrđeno da poslovni prostor ne ispunjava minimalne tehničke i druge uvjete za obavljanje ugovorene djelatnosti ili je poslovni prostor u ROH- BAU izvedenosti
3. u zadnjih 10 godina nije izvođena ista vrsta radova
4. za radove na koje se primjenjuju propisi o zaštiti spomenika kulture pribavljena odgovarajuća dokumentacija nadležnih tijela i institucija

Iznimno Zakupnik može tražiti pisanu suglasnost za izvođenje radova s pravom naknade za utrošena sredstva uvijek u slučaju hitnih intervencija, odnosno izvođenja radova kojima se otklanja učinjena šteta ili sprječava daljnje nastajanje štete ako istu nije sam prouzročio.

### **Članak 26.**

Naknada za utrošena sredstva odobrava se, sukladno minimalno tehničkim i drugim uvjetima koji moraju biti ispunjeni za obavljanje ugovorene djelatnosti, pod uvjetom da zakupnik nema duga sa osnova zakupa poslovnog prostora, za slijedeće radove:

1. elektroinstalaterske radove, osim rasvjetnih tijela
2. izgradnja sanitarnog čvora
3. izgradnja poda, zida i stropa
4. radovi na krovu
5. svi radovi na fasadi
6. posebni radovi u skladu s minimalnim tehničkim i drugim uvjetima za određenu ugovorenu djelatnost ako je to predviđeno ugovorom o zakupu.

Za uređenje i privođenje namjeni poslovnih prostora koji se daju u zakup u ROH-BAU stanju dovršenosti priznaju se i drugi radovi koji su nužni za potpuno uređenje prostora.

#### **Članak 27.**

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan ravnatelju podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih.

Eventualno priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca, kako bi se očevitom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

#### **Članak 28.**

Odobreni iznos sredstava vraća se zakupniku na način da se ista prebijaju s dijelom iznosa mjesečne zakupnine u visini od 50% do isplate odobrenog iznosa.

Iznimno ako je odobreni iznos sa osnova ulaganja u iznosu koji se neće moći prebiti na način iz prethodnog stavka za vrijeme trajanja ugovorenog zakupa, ravnatelj može odrediti i veći iznos od 50% iznosa mjesečne zakupnine za prebijanje.

#### **Članak 29.**

Pravo na naknadu uložениh sredstava u adaptaciju i rekonstrukciju, odnosno privođenje namjeni poslovnog prostora, nema zakupnik koji sukladno članku 24. ovog Pravilnika, nije podnio pisani zahtjev ili nije dobio pisanu suglasnost.

### **V. PRESTANAK ZAKUPA**

#### **Članak 30.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno ili na neodređeno vrijeme svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom ili sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

#### **Članak 31.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje važiti istekom roka na koji je sklopljen.

Ugovor o zakupu sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom.

#### **Članak 32.**

KIC će otkazati ugovor o zakupu u svako doba bez obzira na ugovorene ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako i poslije pisane obavijesti zakupnik:

- koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje
- izgubi pravo na obavljanje djelatnosti
- ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene
- prestane s korištenjem poslovnog prostora, bez opravdanog razloga, duže od 2 mjeseca
- bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca obavlja preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja vanjski izgled, konstrukcija, površina i namjena poslovnog prostora, pregrađivanje prostora i sl.

Ugovor o zakupu zakupodavac može otkazati i u slučaju:

- kada je donio odluku da će u poslovnom prostoru obavljati djelatnost KIC-a
- ako se poslovni prostor zbog dotrajalosti ili ruševnosti mora ukloniti.

#### **Članak 33.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.

Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza, bez obzira da li je dostava uspješno iskazana ili ne.

U slučaju neuspješne dostave, dostava će se smatrati izvršenom danom predaje preporučene pošiljke pošti na kojoj je naznačena adresa dostave zakupnika iz ugovora o zakupu ili druga adresa o kojoj je zakupnik pisano izvijestio KIC, ili adresa sjedišta za pravne osobe i obrtnike, a za fizičke osobe adresa prebivališta.

#### **Članak 34.**

Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo, odnosno u stanju uređenosti za koju je zakupnik dobio naknadu za uložena sredstva.

KIC nije dužan zakupniku nadoknaditi sredstva uložena u adaptaciju i rekonstrukciju poslovnog prostora, ako je ugovor o zakupu otkazan voljom ili krivnjom zakupnika.

**Članak 35.**

Prilikom predaje ispraznjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.

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

**Članak 36.**

Zakup ne prestaje kad treća osoba kupnjom ili po drugoj osnovi stekne pravo vlasništva od KIC-a.

U slučaju iz stavka 1.ovog članka treća osoba stupa u prava i obveze zakupodavca.

**Članak 37.**

Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika ako ugovorom nije drugačije određeno.

U slučaju iz stavka 1.ovog članka nasljednici koji preuzmu obrt ili drugu djelatnost iz ugovora o zakupu, odnosno pravni slijednici stupaju u prava i obveze zakupnika.

**Članak 38.**

Za rješavanje spora između KIC-a i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispraznjene poslovnog prostora određuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda.

**Članak 39.**

Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Predsjednik Upravnog vijeća

Josip Kovačević, dipl.oec.