



**Ustanova za razvoj kompetencija,
inovacija i specijalizacije Zadarske županije
INOVAcija
KLASA: 012-03/26-01/01
URBROJ:2198-1-96/01-26-1
Zadar, 5. ožujka 2026. godine**

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18, 123/24) i članka 13. Statuta Ustanove za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija, Upravno vijeće Ustanove za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija na svojoj 99. sjednici održanoj dana 5. ožujka 2026. godine, donosi

**PRAVILNIK O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA
CENTRA ZA KREATIVNE INDUSTRIJE USTANOVE ZA RAZVOJ
KOMPETENCIJA, INOVACIJA I SPECIJALIZACIJE ZADARSKE ŽUPANIJE
INOVACIJA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovim Pravilnikom uređuje se zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnoga prostora Centra za kreativne industrije Ustanove za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija (u daljnjem tekstu: Ustanova).
- (2) Poslovnim prostorom u smislu ovoga Pravilnika smatraju se poslovna zgrada i poslovna prostorija.
- (3) Ovaj se Pravilnik ne primjenjuje na slučajeve privremenoga 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.

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

(5) Dijelovi poslovnih prostorija, odnosno dijelovi dijeljenih radnih prostora tzv. *coworking* prostora nisu poslovne prostorije u smislu ovog Pravilnika.

Članak 2.

(1) Ponudu za zakup poslovnih prostora u Poduzetničkom inkubatoru - Centar za kreativne industrije mogu podnijeti:

- fizičke osobe koje obavljaju poslovnu djelatnost, bilo kao obrtnici ili u formi slobodnog zanimanja,
- poduzetnici početnici (do 3 godine),
- postojeći poduzetnici

koji obavljaju djelatnosti u pod-sektorima kreativne i kulturne industrije (računalni programi, igre i novi mediji, arhitektura, dizajn, film, produkcija, fotografija, umjetnost, glazba i izvedbene umjetnosti, oglašavanje i tržišno komuniciranje, elektronički mediji, izdavaštvo) ili obavljaju djelatnosti u sektorima povezanim s kreativnim i kulturnim industrijama i surađuju s poduzetnicima u navedenim pod-sektorima kreativne i kulturne industrije, za poslovne prostore koji prema svojoj namjeni i tehničkim uvjetima mogu služiti obavljanju navedenih djelatnosti.

(2) Za poslovni prostor u sklopu Ustanove, koji je namijenjen obavljanju ugostiteljske djelatnosti, ponudu mogu podnijeti osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti.

(3) U ovom Pravilniku pod pojmom „poduzetnika“ podrazumijevaju se sve fizičke i pravne osobe koje samostalno i trajno obavljaju dopuštene djelatnosti radi ostvarivanja dobiti odnosno dohotka na tržištu, te su registrirane u Republici Hrvatskoj.

(4) Svrha Centra za kreativne industrije je unaprjeđivanje poslovanja mikro, malih i srednjih poduzeća koji djeluju unutar kreativne industrije s naglaskom na IT i audiovizualnu industriju te uspostava funkcionalnog specijaliziranog poduzetničkog inkubatora kao potpore razvoju poduzetništva u sektoru kreativne industrije u Zadarskoj županiji.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

(1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

(3) Ponude ponuditelja koji imaju dospjeli dug prema Ustanovi smatrat će se neprihvatljivim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

Članak 4.

(1) Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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

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

(4) Ugovor o zakupu u ime Ustanove potpisuje ravnatelj/ica.

Članak 5.

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

(2) Ugovor o zakupu treba sadržavati:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
3. podatke za identifikaciju poslovnog prostora koji se mogu nedvojbeno utvrditi,
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
5. iznos ugovorene mjesečne zakupnine,
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija,
7. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
8. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine,
10. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10.) u mjesecu,
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 se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
15. druge odredbe ako su u javnom natječaju navedene.

Članak 6.

- (1) Početna visina zakupnine za poslovni prostor određuje se u mjesečnom iznosu po četvornom metru korisne površine sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po ovlaštenoj osobi.
- (2) Zakupoprimac je obvezan urediti poslovni prostor u skladu s izgledom Centra za kreativne industrije, u sklopu kojeg se poslovni prostor nalazi, te je dužan dostaviti prijedlog uređenja na odobrenje ravnatelju/ci Ustanove.

Članak 7.

- (1) Namjena poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje se u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora.

Članak 8.

- (1) Zakupnik može poslovni prostor koristiti samo za obavljanje ugovorene djelatnosti.
- (2) Ako zakupnik koristi poslovni prostor za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, ugovor o zakupu se jednostrano raskida, a Ustanova će raspisati novi javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.
- (3) Iznimno, na pisani zahtjev zakupnika, ravnatelj/ica može odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti pod uvjetom da zakupnik podmiri sva dugovanja prema Ustanovi uključujući zakupninu i ostale troškove korištenja prostora.

Članak 9.

- (1) Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup.

Članak 10.

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

III. JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP

Članak 11.

- (1) Javni natječaj za zakup poslovnog prostora raspisuje Upravno vijeće Ustanove.
- (2) Odluku o visini početnog iznosa mjesečne zakupnine po m² donosi Upravno vijeće, sukladno procjembenom elaboratu izrađenom po ovlaštenoj osobi.

- (3) Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Upravno vijeće Ustanove.

Članak 12.

- (1) Javni natječaj za zakup objavljuje se u javnom tisku, web portalima i na Internet stranicama Ustanove.
- (2) Javni natječaj mora biti otvoren najmanje 8 (osam) dana, računajući od dana objave.

Članak 13.

- (1) Javni natječaj obavezno mora sadržavati:
1. adresu i površinu poslovnog prostora,
 2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
 3. početni mjesečni iznos zakupnine po m²,
 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 i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
 8. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

Članak 14.

- (1) Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:
- ispunjeni obrazac za dostavu ponude koji je sastavni dio ovog Javnog natječaja,
 - preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela,
 - potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga, ne starija od 30 dana od dana izdavanja
 - dokaz o uplaćenju jamčevini.
- (2) U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba sa povlasticama iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (Narodne novine, broj 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa.
- (3) Pravo prednosti iz stavka 2. ovog članka ne može se ostvariti za vrijeme dok privilegiranom ponuditelju traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Članak 15.

- (1) Ponudu i prilog uz ponudu sa svim potrebnim podacima, dokazima i ispravama potrebno je dostaviti u zatvorenoj omotnici putem pošte preporučenom pošiljkom ili neposredno na urudžbeni zapisnik na adresu: Ustanova za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija, Put Murvice 3 A, 23 000 Zadar, a na kojoj mora biti naznačeno:

"PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU - NE OTVARATI"

- (2) Ponude predane neposredno nakon isteka roka za podnošenje ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.
- (3) Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo koje imenuje Upravno vijeće Ustanove.
- (4) Povjerenstvo se sastoji od tri člana iz redova zaposlenika Ustanove.
- (5) Otvaranju pisanih ponuda mogu prisustvovati natjecatelji koji su podnijeli pisane ponude ili njihovi punomoćnici.
- (6) Prije početka otvaranja prispjelih ponuda predsjednik Povjerenstva upoznaje prisutne sa uvjetima i postupkom provedbe natječaj.
- (7) Nakon toga provjerava se jesu li ponude upućene u propisanom roku i na odgovarajući način.
- (8) Kod otvaranja ponuda potrebno je za svaku pojedinu ponudu utvrditi da li je potpuna, jasna i dana od osobe koja može sudjelovati u natječaju.
- (9) Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema državnom proračunu do dana javnog otvaranja ponuda.
- (10) Ponude se mogu povući najkasnije do trenutka otvaranja ponuda.
- (11) Ponuditelji koji povuku ponudu do trenutka javnog otvaranja ponuda imaju pravo na povrat jamčevine.
- (12) 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.
- (13) Po okončanju postupka otvaranja ponuda zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva.
- (14) Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da treba prihvatiti Povjerenstvo dostavlja Upravnom vijeću Ustanove radi donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 16.

- (1) 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.

(2) 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.

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

(2) Ukoliko ponuditelj za željeni poslovni prostor ne bude odabran kao najpovoljniji, ponudit će mu se slobodni poslovni prostor (ako takvih bude) po cijeni po m² koju je ponudio za željeni prostor.

(3) Ukoliko više ponuditelja bude u gore navedenoj situaciji, najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

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

(5) Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora 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 te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

(6) Pravo prednosti iz prethodnog stavka ne može se ostvariti za vrijeme dok im traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

(7) Ako je ponudu dostavila osoba koja ima pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, koje imaju osobe iz Zakona 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 natječaja izjasni o prihvaćanju najvišeg 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, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća.

(8) 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 fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete.

(9) Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 2 (dva) dana od primitka

poziva dostave nove ponude. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

(10) Svim natjecateljima vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što Upravno vijeće donese odluku o najpovoljnijoj ponudi.

(11) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja Odluke Upravnog vijeća o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, gubi pravo na povrat jamčevine.

(12) U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude, prostor će se ponuditi prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio sljedeću najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok za očitovanje od 5 (pet) dana od poziva. Prvom sljedećem ponuditelju natječaj će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća.

Članak 18.

(1) Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Upravno vijeće.

(2) 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 m² 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.

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

(4) Natjecatelj ima pravo prigovora ravnatelju/ici 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.

(5) Odluka ravnatelja/ice na prigovor iz prethodnog stavka je konačna.

(6) 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.

(7) U slučaju iz prethodnog stavka ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

IV. ZAKUPNINA I REŽIJSKI TROŠKOVI

Članak 19.

- (1) Ustanova je dužna predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenim ugovorom.
- (2) Zakupnik je dužan zakupodavcu platiti ugovorom utvrđeni iznos zakupnine i režijskih troškova mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.
- (3) Režijski troškovi za poslovni prostor koji se daje u zakup određivati će se jednostranom izjavom o određivanju režijskih troškova.
- (4) Važeća pisana izjava Zakupodavca o određivanju režijskih troškova za predmetni poslovni prostor u svakom trenutku čini sastavni dio Ugovora o zakupu, te svaka njezina izmjena ili dopuna, donesena sukladno odredbama Ugovora i ovog Pravilnika, danom dostave Zakupniku automatski zamjenjuje prethodnu izjavu i postaje sastavni dio Ugovora, bez potrebe za aneksom ili posebnom suglasnošću Zakupnika.
- (5) Ustanova će mijenjati visinu režijskih troškova, kao i način obračuna režijskih troškova, najviše dva puta godišnje, i to na temelju stvarne potrošnje i realne promjene u cijenama na tržištu.
- (6) Zakupnik potpisom na Ugovoru o zakupu pristaje na jednostrano određivanje visine režijskih troškova od strane Ustanove koji će biti određen u mjesečnom iznosu na temelju četvornih metara korisne površine i djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru.

V. ODRŽAVANJE POSLOVNIH PROSTORA

Članak 20.

- (1) Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika, odnosno pažnjom dobrog domaćina obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Članak 21.

- (1) Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Ustanove mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.
- (2) U slučaju iz stavka 1. ovog članka Ustanova ima pravo na naknadu štete.
- (3) 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.
- (4) Zakupnik je dužan omogućiti Ustanovi nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 22.

- (1) Za vrijeme trajanja zakupa Ustanova 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.
- (2) Ustanova je dužna, najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, te predviđenom roku radova.
- (3) Zakupnik je dužan omogućiti Ustanovi nesmetano obavljanje radova u prostoru, odnosno u slučaju većih radova na rekonstrukciji zgrade, predmetni prostor predati Ustanovi slobodan od osoba i stvari u roku od dva mjeseca od dana dostave obavijesti o početku radova.
- (4) 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.
- (5) U slučaju iz prethodnog stavka zakupnik je dužan, u daljnjem roku od 15 dana od poslano obavijesti, prostor predati u posjed Ustanovi bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti ili po nekoj drugoj osnovi.

Članak 23.

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

VI. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

- (1) 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 sukladno Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

Članak 25.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje važiti istekom roka na koji je sklopljen.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba poštujući određeni otkazni rok.

Članak 26.

- (1) Ustanova može 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 dvije dospjele zakupnine 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, pregrađivanjem prostora i sl.

Članak 27.

- (1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazuje se pisanim otkazom koji se dostavlja putem pošte preporučeno ili otkazom putem javnog bilježnika.
- (2) Otkazni rok iznosi trideset (30) dana računajući taj rok od primitka otkaza.
- (3) Zakupnik je dužan bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Zakupodavca o svakoj promjeni adrese dostave. Sve dok Zakupodavac ne zaprimi takvu obavijest, dostava na posljednju poznatu adresu navedenu u Ugovoru smatrat će se valjanom.
- (4) Ako dostava pismena (obavijesti, opomena, otkaza i sl.) ne uspije zbog toga što Zakupnik nije prijavio promjenu adrese, odbio je primiti pošiljku ili je nije podigao u ostavljenom roku, dostava se smatra izvršenom, te će otkazni rok početi teći danom ponovne predaje preporučene pošiljke pošti na kojoj je naznačena adresa dostave zakupnika iz ugovora o zakupu ili druga adresa o kojoj je zakupnik pisano izvijestio Ustanovu, ili adresa sjedišta upisana u nadležni registar za pravne osobe i obrtnike.

Članak 28.

- (1) Nakon isteka otkaznog roka zakupnik je dužan predati u posjed poslovni prostor zakupodavcu u stanju u kojem ga je preuzeo.

Članak 29.

- (1) Prilikom predaje ispražnjenog prostora sastavlja se zapisnik o stanju u kojem se nalazi poslovni prostor u vrijeme predaje.
- (2) Ako prilikom primopredaje nije sastavljen zapisnik iz razloga koji nisu na strani zakupoprimca, smatra se da je poslovni prostor predan u ispravnom i urednom stanju.

Članak 30.

- (1) Zakup ne prestaje smrću, odnosno promjenom pravnog položaja zakupnika ako ugovorom nije drugačije određeno.
- (2) 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.

VII. DAVANJE U ZAKUP DIJELOVA POSLOVNIH PROSTORIJA

Članak 31.

- (1) Dijelovi poslovnih prostorija, odnosno dijelovi dijeljenih radnih prostora tzv. *coworking* prostora daju se u zakup neposrednom pogodbom između Zakupodavca i Zakupnika.
- (2) Ustanova može dati u zakup dijelove poslovnih prostorija neposrednom pogodbom, bez provođenja javnog natječaja, kada se radi o dijelovima prostorija koji ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu te čije davanje u zakup služi racionalnom i učinkovitim korištenju prostora te ostvarivanju svrhe Ustanove.
- (3) Visina zakupnine utvrđuje se prema tržišnim uvjetima u trenutku sklapanja ugovora.

VIII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 32.

- (1) Za rješavanje spora između Zakupodavca i Zakupnika o međusobnim pravima i obvezama iz ugovora o zakupu te za ispražnjene poslovnog prostora određuje se mjesna nadležnost stvarno nadležnog suda u Zadru.

Članak 33.

- (1) U pitanjima koja nisu uređena ovim Pravilnikom, primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15, 112/18, 123/24).

Članak 34.

- (1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja, te tim danom prestaje važenje prijašnjeg Pravilnika o zakupu poslovnih prostora Centra za kreativne industrije Ustanove za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija (KLASA: 012-03/21-01/2; URBROJ: 2198-1-96/01-21-1 od 7. svibnja 2021. godine).


Predsjednica Upravnog vijeća
Marta Hordov, univ.spec.oec.