

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj 125/11, 64/15, 112/18) 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 54. sjednici održanoj dana 7. svibnja 2021. 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.

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).

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.

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.

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.

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.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog poziva.

Članak 4.

Zakup poslovnog prostora zasniva se ugovorom o zakupu.

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. ovog članka ništetan je.

Ugovor o zakupu u ime Ustanove potpisuje ravnatelj/ica.

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. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
7. vrijeme na koje se ugovor sklapa,
8. odredbu da se zakupnina plaća unaprijed, najkasnije do desetog (10) u mjesecu,
9. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima,
10. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju,
11. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
12. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu,
13. druge odredbe ako su u javnom pozivu navedene.

Članak 6.

Početna visina zakupnine za poslovni prostor određuje se u mjesečnom iznosu po četvornom metru korisne površine sukladno procijenjenom elaboratu izrađenom po ovlaštenoj osobi.

Zakupac je obavezan 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 za razvoj kompetencija, inovacija i specijalizacije Zadarske županije INOVAcija.

Članak 7.

Namjena poslovnog prostora radi obavljanja određene djelatnosti utvrđuje se u javnom pozivu 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 Ustanova će raspisati novi javni poziv za davanje u zakup poslovnog prostora na kojem raniji zakupnik nema prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu.

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.

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

Članak 10.

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

III. JAVNI POZIV ZA ZAKUP

Članak 11.

Javni poziv za zakup poslovnog prostora raspisuje ravnatelj/ica Ustanove. Odluku o visini početnog iznosa mjesečne zakupnine po m² donosi Upravno vijeće, sukladno procijenjenom elaboratu izrađenom po ovlaštenoj osobi. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Upravno vijeće Ustanove.

Članak 12.

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

Članak 13.

Javni poziv mora obvezno sadržavati:

1. adresu i površinu poslovnog prostora,
2. djelatnost koja će se u prostoru obavljati,
3. početni iznos zakupnine mjesečno 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 poziva,
7. vrijeme i mjesto otvaranja pisanih ponuda,
8. odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće razmatrati.

Članak 14.

Pisana ponuda za sudjelovanje u pozivu mora sadržavati:

- ispunjeni obrazac za dostavu ponude koji je sastavni dio ovog Javnog poziva,
- preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s prilogima o registraciji,
- potvrdu Porezne uprave o nepostojanju duga,
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- broj žiro-računa, tekućeg računa ili sl. na koji će mu se vratiti jamčevina.

U slučaju da na pozivu 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.

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, Božidara Petranovića 8, 23000 Zadar, a na kojoj mora biti naznačeno:

“PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM POZIVU - NE OTVARATI”

Ponude predane neposredno nakon isteka roka za podnošenje ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama i neće se uzimati u razmatranje.

Postupak otvaranja prispjelih ponuda provodi Povjerenstvo, koje imenuje Upravno vijeće Ustanove. Povjerenstvo se sastoji od tri člana od kojih su dva člana iz redova zaposlenika Ustanove dok je jedan član predstavnik osnivača.

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

Prije početka otvaranja prispjelih ponuda, predsjednik Povjerenstva upoznaje prisutne o uvjetima i postupku provedbe poziva.

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 pozivu.

Povjerenstvo ne razmatra nepotpune, nepravovaljane i neprecizne ponude ni ponude sudionika javnog poziva koji nisu podmirili sve svoje dospjele financijske obveze prema državnom proračunu 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 poziva, početnoj visini zakupnine, podnesenim ponudama i ponuditeljima, te ponuđenoj visini zakupnine.

Po okončanju postupka otvaranja ponuda zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva i zapisničar. Zapisnik o provedenom pozivu s prijedlogom ponude za koju smatra da treba prihvatiti, Povjerenstvo dostavlja Upravnom vijeću Ustanove radi donošenja odluke o najpovoljnijem ponuditelju.

Članak 16.

Ukoliko na pozivu sudjeluju osobe koje, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog poziva, 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 poziva, ponudi najviši iznos zakupnine.

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

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

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 poziva 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.

Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine, broj 121/17, 98/19), 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, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše 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.

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.

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

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

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude ponuditelj će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 (pet) dana od poziva za očitovanje. Prvom sljedećem ponuditelju poziv 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.

Odluku o najpovoljnijem ponuditelju donosi Upravno vijeće.

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.

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

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 poziva.

Odluka ravnatelja/ice 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 sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Članak 19.

Ustanova je dužna predati poslovni prostor zakupniku u roku utvrđenom ugovorom.

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

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, odnosno pažnjom dobrog domaćina obavljajući u istom ugovorenu djelatnost.

Članak 21.

Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Ustanove mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka Ustanova 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 Ustanovi nesmetanu kontrolu korištenja poslovnog prostora, te pružiti na uvid svu potrebnu dokumentaciju.

Članak 22.

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.

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

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.

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 Ustanovi bez prava na naknadu štete zbog izmakle dobiti.

Članak 23.

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.

V. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 24.

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.

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

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora zakupnik može otkazati u svako doba poštujući određeni otkazni rok.

Članak 26.

Ustanova 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 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, pregrađivanje prostora i sl.

Članak 27.

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 Ustanovu, ili adresa sjedišta za pravne osobe i obrtnike.

Članak 28.

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

Članak 29.

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 30.

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.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 31.

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

Članak 32.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.



KLASA: 012-03/21-01/2
UR. BROJ: 2198-1-96/01-21-1
Zadar, 7. svibnja 2021. godine