



Broj: 01-1-30/GM-MS
Rijeka, 29.1.2024.

Na temelju članka 35. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj 125/11 i 64/15) i članka 23. Statuta Studentskog centra Rijeka, ravnatelj dana 29.1.2024. godine donosi sljedeću

ODLUKU o zakupu poslovnog prostora

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora te međusobna prava i obveze Studentskog centra Rijeka kao zakupodavca (dalje u tekstu: Centar) i zakupnika poslovnoga prostora u vlasništvu Centra odnosno na kojem Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ove Odluke, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto.

Poslovnom zgradom smatra se zgrada namijenjena obavljanju poslovne djelatnosti ako se pretežitim dijelom i koristi u tu svrhu.

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.

Garaža je prostor za smještaj vozila.

Garažno mjesto je prostor za smještaj vozila u garaži.

Poslovnom djelatnošću, u smislu ove Odluke, smatra se svaka gospodarska i druga djelatnost određena sukladno propisima kojima se utvrđuje nacionalna klasifikacija djelatnosti.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja.

Javni natječaj se objavljuje na web stranicama Centra te ističe na oglasnoj ploči Centra, Rijeka, Ulica dr. sc. Ante Vukasa i dr. sc. Duje Vukasa 2, a obavijest o objavi javnog natječaja ističe se na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja.

Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja sastoji se od predsjednika i dva člana te istog broja zamjenika.

Povjerenstvo iz stavka 3. ovoga članka imenuje ravnatelj Centra (u daljnjem tekstu: ravnatelj) na vrijeme od dvije godine.

Članak 4.

Iznimno od odredbe članka 3. stavka 1. ove Odluke, sadašnjem zakupniku poslovnog prostora koji u potpunosti izvršava obveze iz ugovora o zakupu, najkasnije 60 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponudit će se sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme sukladno odredbama ove Odluke.

Ponuda iz stavka 1. ovoga članka dostavit će se sadašnjem zakupniku pisanim putem.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 1. ovoga članka u roku od 30 dana, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen, a Centar će nakon stupanja u posjed tog poslovnoga prostora raspisati javni natječaj za davanje u zakup poslovnoga prostora u kojem početni iznos zakupnine ne može biti manji od iznosa zakupnine koji je ponuđen sadašnjem zakupniku, ako će se u poslovnom prostoru nastaviti obavljanje iste djelatnosti.

Rok iz stavka 3. ovoga članka počinje teći danom uručenja pismena zakupniku.

Članak 5.

Ravnatelj može, u slučaju smrti ili odlaska u mirovinu dosadašnjeg zakupnika, odobriti stupanje u prava i obveze sljedećim osobama:

1. bračnom drugu,
2. izvanbračnom drugu,
3. djeci,
4. unucima,
5. posvojenicima,
6. pastorcima,
7. roditelju zakupnika,
8. životnom partneru registriranog životnog partnerstva te životnom partneru neformalnog životnog partnerstva.

III. SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU

Članak 6.

Ponuditelj koji u natječaju ponudi najpovoljniju ponudu, dužan je u roku koji je utvrđen natječajem preuzeti poslovni prostor i sklopiti ugovor o zakupu, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, te će se ugovor sklopiti sa sljedećim najpovoljnijim natjecateljem.

Članak 7.

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi ravnatelj.

Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvišom ponuđenom zakupninom i koja ispunjava sve uvjete propisane javnim natječajem.

Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim prijaviteljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.

Ravnatelj zadržava pravo da po provedenom natječajnom postupku ne izabere niti jednu ponudu te u cijelosti ili djelomično poništi natječaj ne navodeći razlog takve odluke te će u tom slučaju svi ponuditelji za predmetne poslovne prostore biti obaviješteni putem pošte ili elektronske pošte na adresu navedenu u ponudi.

Članak 8.

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 u ime Centra potpisuje ravnatelj.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najviše do 10 godina. Iznimno od odredbe stavka 4. ovog članka, ravnatelj može odrediti da se za određeni poslovni prostor ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme u trajanju dužem od 10 godina, kada to ocijeni opravdanim.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i/ili Centru.

Članak 9.

1) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sadrži:

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 (adresa prostora, broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, površina poslovnog prostora, kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora),
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi i rok njihova plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,
8. odredbu da se na zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima, a kojeg plaća zakupnik,
9. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
10. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja će uslijediti u tijeku trajanja zakupa, a koji su slučajevi izmjene navedeni u ugovoru o zakupu poslovnog prostora,
11. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebice odredbe o otkazu ugovora o zakupu,
12. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje vratiti poslovni prostor slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu.
13. odredbu da zakupnik u zakup uzima poslovni prostor u viđenom stanju, te da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, o čemu se sastavlja zapisnik, te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva s osnova izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Centra),
14. odredbu da zakupodavac može uz prethodnu najavu izvršiti kontrolu poslovnog prostora,
15. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca,
16. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,
17. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine,
18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim pravnim propisima,
19. odredbu da se u trenutku predaje poslovnog prostora zakupniku, o istom sastavlja zapisnik,
20. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
21. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Centru slobodan od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu,
22. odredbu kojom se Centar oslobađa od odgovornosti po bilo kojoj osnovi za eventualnu štetu na stvarima, robi i opremi zakupnika unesenu u poslovni prostor,
23. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
24. druge odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora sukladno ovoj Odluci.

IV. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 10.

Radi osiguranja novčanih tražbina Centar s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja poslovnog prostora, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja:

- bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene dvogodišnje zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, solemniziranu/e po javnom bilježniku,
- umjesto sredstava osiguranja plaćanja navedenih u ovome članku, zakupnik može uplatiti beskamatni novčani depozit u visini ugovorene dvogodišnje zakupnine.

Članak 11.

Zakupnik je dužan Centru dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ako je Centar ranije dostavljena sredstava osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na naplatu.

Ukoliko zakupnik poslovnog prostora ne postupi sukladno odredbi stavka 1. ovoga članka, Centar će otkazati ugovor o zakupu, a zakupnik je dužan u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu predati u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Sredstva osiguranja plaćanja iz članka 10. ove Odluke, Centar može podnijeti na naplatu u slučaju:

- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu novčanu tražbinu koja je predmet ugovora o zakupu u visini najmanje tri dospjele mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
- da zakupnik tijekom ugovornog odnosa uredno ne podmiruje troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora,
- naplate ugovorne kazne.

V. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I JAMČEVINE

Članak 12.

Jamčevina se utvrđuje u visini šest mjesečnih početnih zakupnina.

Jamčevina koju je uplatio natjecatelj čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija, uračunava se u iznos zakupnine, a ostalim natjecateljima se vraća u roku od 15 dana od dana donošenja odluke o odabiru najpovoljnije ponude, bez prava na kamate.

Natjecatelj koji ponudi najpovoljniju ponudu, nema pravo na povrat jamčevine ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Članak 13.

Za poslovni prostor koji se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja.

VI. KORIŠTENJE POSLOVNOG PROSTORA

Članak 14.

Zakupnik je dužan poslovni prostor održavati i koristiti ga pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora, u sljedećim slučajevima:

- ako je u poslovnom prostoru potrebno izvršiti radove radi dovođenja istog u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,

- dužeg izbjivanja zbog težih zdravstvenih razloga,
- više sile.

Zakupniku se poslovni prostor predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 10. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 15.

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

Članak 16.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski – ličilački radovi na zidovima, stropovima i stolariji, servisiranje plinskih i električnih uređaja za grijanje i hlađenje te sitniji popravci na instalacijama (primjerice: na sanitarnoj opremi i pripadajućim odvodnim i dovodnim armaturama i uređajima, uključujući i kutni nadžbukni ventil, električnim prekidačima, utičnicama i rasvjetnim tijelima, na uređajima za grijanje i uređajima za hlađenje) i slično.

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

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve mjere zaštite od požara propisane zakonom kojim se uređuje zaštita od požara te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi sve opće mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao i posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Zakupnik je dužan provoditi sve mjere zaštite na radu sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita na radu te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 17.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ne narušava njegova funkcionalnost.

Članak 18.

Zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora kojom se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena, unutarnji i/ili vanjski izgled poslovnog prostora odnosno bitni zahtjevi za postojeću građevinu, bez prethodne pisane suglasnosti Centra.

Centar može obračunati ugovornu kaznu u visini tri mjesечne zakupnine ukoliko zakupnik izvrši radove iz stavka 1. ovoga članka bez prethodne pisane suglasnosti Centra

VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

U slučaju kada ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova korištenja poslovnog prostora za mjesec u kojem je Centru predao u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari.

Zakupnik je dužan po prestanku Ugovora o zakupu predati zakupodavcu predmet zakupa u ispravnom stanju u roku od 8 (osam) dana od prestanka ugovora o zakupu, slobodan od osoba i stvari kao i vratiti ključ od poslovnog prostora prema primopredajnom zapisniku.

Članak 20.

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

- zakupnik koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,
- u roku od 15 dana od dana primitka opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu s porezom na dodanu vrijednost ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost, osim ako je zakupniku odobrena odgoda plaćanja navedene novčane tražbine, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- tijekom trajanja zakupa ravnatelj odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,
- bez suglasnosti Centra obavlja preinake poslovnog prostora,
- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup,
- tijekom trajanja zakupa ne omogući Centru nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,
- ne dostavi nova sredstva osiguranja plaćanja,
- se građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor mora ukloniti radi raspolaganja istom od strane Centra,
- su građevina u kojoj se nalazi poslovni prostor ili poslovni prostor opasni po život, zdravlje i imovinu,
- u drugim slučajevima kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 21.

Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema Centru s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja poslovnog prostora može se, na njegov zahtjev, odobriti obročna otplata tih dugovanja do najviše 24 mjesečna obroka, sklapanjem ugovora o obročnoj otplati duga, pod uvjetom da zakupnik nije u sudskom sporu sa Centrom po bilo kojem osnovu te da ponudi odgovarajuća sredstva osiguranja plaćanja.

Ukoliko zakupnik ne podmiruje svoje obveze s osnova ugovora o obročnoj otplati duga, navedeni ugovor će se raskinuti, odnosno otkazati te će sve obveze iz navedenog ugovora postati dospjele, a dostavljena sredstva osiguranja plaćanja Centar će podnijeti na naplatu.

Članak 22.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.


RAVNATELJ
Goran Manestar, mag.oec.