

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, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17), čl. 1., 6. i 42. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine" broj 125/11, 64/15 i 112/18) i članka 13. Izjave o osnivanju PULA SPORT d.o.o. od 08. veljače 2017. godine, Nadzorni odbor društva PULA SPORT d.o.o., na sjednici održanoj dana 27. svibnja 2021. godine, donio je

PRAVILNIK O DAVANJU U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovim se Pravilnikom o davanju u zakup poslovnog prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) utvrđuju uvjeti i postupak provođenja javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora, zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, te međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora u vlasništvu odnosno suvlasništvu ili kojim upravlja trgovačko društvo PULA SPORT d.o.o. (u daljnjem tekstu: Društvo).

Na zakupne odnose koji nisu uređeni ovim Pravilnikom primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, te opći propisi obveznog prava.

Odredbe ovog Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja sajмова, priredaba, predavanja, savjetovanja, skladištenja ili čuvanja robe ili u druge slične svrhe čije korištenje ne traje više od 60 dana, kao niti na slučajeve davanja na uporabu uredskih prostora redovnim članovima Sportske zajednice Grada Pule koji provode svoje redovne aktivnosti u objektima Društva u sklopu postojećeg fonda sati treninga i natjecanja, davanja na korištenje površina za postavljanje ugostiteljskih terasa, te zakupa parkirališnih mjesta.

Članak 2.

Poslovnim prostorom, u smislu ovog Pravilnika, smatraju se poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža, garažno mjesto, te kiosk i druga građevina gotove konstrukcije.

Poslovnim prostorom smatra se i otvoreni prostor koji se nalazi u sklopu poslovnog prostora iz stavka 1. ovog članka, ako služi za obavljanje poslovne djelatnosti.

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 ili stambenoj 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.

Kiosk i druga građevina gotove konstrukcije je konstrukcija građevinske (bruto) površine do 12 m².

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 3

Poslovni prostor se daje u zakup putem javnog natječaja, (u daljnjem tekstu: natječaj), osim ako drukčije nije propisano zakonom ili ovim Pravilnikom.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenim omotnicama.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada se sklapa s Republikom Hrvatskom, jedinicom lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave te pravnom osobom u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske odnosno pravnom osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne, odnosno područne (regionalne) samouprave, sukladno čl. 6. st. 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ako je to u interesu i u cilju općeg gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka Društvo kao zakupodavac može dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora o zakupu na određeno vrijeme na rok od pet godina po istoj ili uvećanoj zakupnini, te pod istim ostalim uvjetima iz postojećeg ugovora o zakupu, s tim da Društvo može tražiti dodatna sredstva osiguranja plaćanja zakupnine, poreza i ostalih naknada koja se plaćaju uz zakupnine, kada je to ekonomski opravdano, isključivo zakupniku koji s Društvom ima sklopljen ugovor o zakupu na temelju prethodno provedenog javnog natječaja i koji u potpunosti ispunjava obveze iz ugovora o zakupu sklopljenog na temelju tog javnog natječaja, a na njegov pisani zahtjev.

Zakupnik je dužan pisani zahtjev za sklapanje novog ugovora o zakupu podnijeti Društvu najkasnije 120 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, a Društvo je dužno najkasnije 90 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen zakupniku dati pisanu ponudu za sklapanje novog ugovora ili ga pisanim putem obavijestiti da mu neće ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu.

Ako sadašnji zakupnik ne prihvati ponudu iz stavka 3. ovog članka najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, zakupni odnos prestaje istekom roka na koji je ugovor sklopljen.

Članak 4.

Javni natječaj za zakup poslovnog prostora društva objavljuje se na web stranicama Društva ili u dnevnom tisku, te na poslovnom prostoru koji se daje u zakup.

Javni natječaj je otvoren najmanje 8 dana od dana objave.

Tekst objave iz stavka 1. ovoga članka mora sadržavati sljedeće:

1. podatke o poslovnom prostoru (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je poslovni prostor upisan, adresa poslovnog prostora, površina poslovnog prostora te ostale podatke za poblizu oznaku poslovnog prostora),

2. stanje poslovnog prostora,
3. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
4. početni iznos zakupnine po m² (bez poreza na dodanu vrijednost), određen u EUR, uz napomenu da se zakupnina obračunava u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke važećem na dan javnog otvaranja pisanih ponuda,
5. odredbu da se na ponuđenu zakupninu obračunava porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
6. vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup, početak plaćanja zakupnine i početak obavljanja djelatnosti,
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 najmanje 1 (jednu), a najviše 12 (dvanaest) početnih iznosa zakupnine, te rok i način plaćanja,
9. dan i sat kada se može razgledati poslovni prostor, uz napomenu da se iznimno, kada za to postoji opravdani razlog, poslovni prostor može razgledati i u drugo vrijeme ako za isto postoje organizacijske mogućnosti u Društvu.
10. odredbu da ponuditelj koji dobije poslovni prostor u zakup mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu na 50.000,00 kuna na ime odgovorne osobe zakupnika kao jamcem – platcem, solemniziranu po javnom bilježniku, a koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik u tijeku ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, porez, zateznu kamatu i/ili ostale troškove koji proizlaze po osnovi korištenja poslovnog prostora;
11. odredbu da najpovoljniji ponuditelj mora prilikom sklapanja ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, radi osiguranje plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu:
 - uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa najmanje jedne, a najviše tri izlicitirane zakupnine uvećane za PDV na račun Društva, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, poreza, zateznih kamata, obveza prema ZAMP-u, komunalne naknade, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate);
12. rok za sklapanje ugovora
13. obvezu dostave osnovnih podataka o ponuditelju i dokaz da ponuditelj ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti utvrđene natječajem, a osobe koje po članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ RH br.121/17, 98/19) imaju pravo sklapanja ugovora pod uvjetima najpovoljnije ponude iz natječaja, i dokaze o ostvarivanju tog statusa
14. obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup
15. obvezu ponuditelja da dostavi izjavu kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva),

16. odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene jamčevina vraća, u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora,

17. odredbu da se uplaćena jamčevina ne vraća najpovoljnijem ponuditelju ako odustane do donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno ako ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 15 dana od dana donošenja Odluke o prihvatu ponude, kao i nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora ako nije u cijelosti provedeno prebijanje zakupnine sa jamčevinom uplaćenom radi sudjelovanja u javnom nadmetanju,

18. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima, na trošak zakupnika,

19. odredbu da će ponuditelj koji ima nepodmirenih dospjelih obveza prema Društvu biti isključen iz postupka,

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 Društva, a u svrhu u koju su prikupljeni,

21. odredbu da Društvo zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

Elemente natječaja iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje Uprava Društva prilikom donošenja odluke o raspisivanju natječaja.

Članak 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Uprava Društva.

Natječaj provodi Povjerenstvo koje imenuje Uprava Društva na vrijeme od dvije (2) godine. Povjerenstvo se sastoji od tri (3) člana iz redova zaposlenika Društva, od kojih je jedan (1) predsjednik Povjerenstva.

Članak 6.

Natječaj se provodi prikupljanjem pisanih ponuda.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

– zahtjev u kojem mora biti navedeno:

1. a) za ponuditelja koji je fizička osoba:

ime i prezime ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),

2. b) za ponuditelja koji je pravna osoba:

tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB), ime i prezime zakonskog zastupnika ponuditelja, njegovo prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),

– naznaka poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava odnosno ponuda,

– djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,

- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine veći od oglašenog u javnom natječaju

– naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine,

- dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu
- dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Puli (Potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pula-Pola)
- potvrdu porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,
- druge isprave i dokaze sukladno uvjetima iz objavljenog javnog natječaja.

Prijava iz stavka 1. ovoga članka podnosi se do roka utvrđenog u tekstu objave javnog natječaja, u zatvorenoj omotnici na adresu sjedišta Društva, Pula, Trg Kralja Tomislava 7, s naznakom »NE OTVARATI – PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA POSLOVNI PROSTOR«, a na kojoj mora biti naznačen ponuditelj.

Ponuda u zatvorenoj omotnici može se, osim osobno, dostaviti i preporučenom pošiljkom. U tom slučaju, prijava odnosno ponuda mora biti zaprimljena u Društvu do roka propisanog javnim natječajem.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje budu zaprimljene u Društvu unutar natječajnog roka bez obzira na način dostave, dok će se zakašnjele ponude vratiti neotvorene ponuditelju.

Isprave i dokaze iz stavka 1. ovoga članka Povjerenstvo zadržava i čuva pet godina od provedenog javnog natječaja.

Članak 7.

Nepravodobne, nepotpune i nerazumljive ponude, te ponude koje ne ispunjavaju sve uvjete iz natječaja neće se uzeti u razmatranje.

Članak 8.

Pravo na zakup poslovnog prostora ima ponuditelj koji ispunjava sve uvjete iz natječaja i koji uz to ponudi najviši iznos zakupnine.

Članak 9.

Otvaranje pristiglih ponuda Povjerenstvo obavlja prema redoslijedu zaprimanja ponuda, te utvrđuje popis ponuditelja i ponudenu cijenu zakupa, i o tome sastavlja Zapisnik o otvaranju ponuda.

Ponude se otvaraju javno, nakon proteka roka za njihovo podnošenje. Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz prethodno predočenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje.

Od pravodobno podnesene ponude ponuditelj može odustati do isteka roka za podnošenje ponuda.

Članak 10.

Povjerenstvo vrši analizu zaprimljenih ponuda i utvrđuje da li udovoljavaju uvjetima objavljenim u javnom natječaju, te u roku od najviše 8 dana od dana otvaranja ponuda dostavlja Upravi Društva na donošenje Prijedlog Odluke o najpovoljnijoj ponudi sa Zapisnikom o provedenom natječaju.

Uprava Društva zadržava pravo ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

Članak 11.

Odluka o najpovoljnijoj ponudi dostavlja se svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja.

Ponuditeljima koji ne uspiju na natječaju uplaćena jamčevina vratiti će se u roku od 15 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, dok se onom ponuditelju koji bude izabran kao najpovoljniji, uračunava u zakupninu za poslovni prostor.

Ako ponuditelj čiju je ponudu Povjerenstvo zapisnički utvrdilo kao najpovoljniju, odustane od svoje ponude na samom natječaju ili kasnije, prije donošenja Odluke o prihvatu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora, te nakon donošenja iste, odnosno nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor može se ponovno izložiti natječaju.

Članak 12.

Na Odluku o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji imaju pravo prigovora Upravi Društva u roku od 8 dana od dana primitka Odluke.

Odluka o prigovoru mora biti obrazložena i u pismenom obliku dostavljena ponuditelju.

Članak 13.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup, osim ako to nije izričito naznačeno u Ugovoru o zakupu.

Članak 14.

Sa zakupnikom se sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora koji posebice sadrži:

1. naznaku ugovornih strana,
2. podatke o poslovnom prostoru (mjesto u građevini, površina u m²)
3. djelatnost koja se obavlja u poslovnom prostoru,
4. iznos zakupnine i rokove plaćanja,
5. rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak izmjene zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa u skladu s kretanjem cijena zakupa na tržištu, s time da se

zakupnina može povećati nakon 5 godina od sklapanja Ugovora, i to za maksimalno 20% od ponuđene i ugovorene zakupnine

9. odredbu o otkazu ugovora o zakupu i prestanku ugovora o zakupu,

10. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez prethodne pisane suglasnosti Društva

11. odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor dati u podzakup,

12. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava sukladno pozitivnim propisima,

13. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,

14. odredbu o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi,

15. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu.

16. odredbu o godišnjem korištenju poslovnog prostora

Članak 15.

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

Članak 16.

Naknade za korištenje zajedničkih uređaja i zajedničkih usluga u zgradi ne uračunavaju se u zakupninu već ih zakupnik plaća prema posebnom računu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove ZAMP-a, troškove osiguranja poslovnog prostora i sl., te ih je zakupnik dužan podmiriti u roku dospijea.

III. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 17.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, u trajanju do najviše deset (10) godina.

Članak 18.

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

Članak 19.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik koji sadrži podatke o stanju poslovnog prostora i uređaja u vrijeme primopredaje.

Zakupniku se poslovni prostor ne smije predati u posjed prije sklapanja ugovora o zakupu i potpisivanja zapisnika o primopredaji poslovnog prostora.

Članak 20.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama 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 mjere dezinfekcije, dezinfekcije i deratizacije kao opće, odnosno posebne mjere sukladno zakonu kojim se uređuje zaštita pučanstva od zaraznih bolesti te drugim propisima donesenim na temelju tog zakona.

Članak 21.

U slučaju prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je unio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu za takvo ulaganje Društvo nije vratilo odnosno uračunalo uložena sredstva.

Članak 22.

Zakupnik ne smije poduzimati građevinske zahvate unutar zakupljene nekretnine bez prethodne suglasnosti Zakupodavca.

Ukoliko Zakupodavac izda suglasnost za izvođenje nužnih radova ulaganja u poslovni prostor, ukupno priznata ulaganja Zakupnika mogu se uračunati kao unaprijed plaćena zakupnina u visini do 50% od pune zakupnine do konačnog prijetoja.

IV. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora prestaje na način propisan zakonom, ovim Pravilnikom i ugovorom o zakupu.

Članak 24.

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

- i poslije pisane opomene Društva, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne koristi poslovni prostor, koristi poslovni prostor protivno ugovoru, ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

- i poslije pisane opomene Društva, u roku od 15 dana od dana priopćenja opomene, zakupnik ne plati dospjelu zakupninu ili troškove s osnova korištenja poslovnog prostora za tri uzastopna mjeseca ili četiri mjeseca u bilo kojem razdoblju trajanja ugovornog odnosa,

- tijekom trajanja zakupa Uprava Društva odredi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je poslovni prostor dat u zakup,

- bez suglasnosti Društva obavlja preinake poslovnog prostora,

- izda dio ili cijeli poslovni prostor drugome u podzakup protivno ugovoru,

- tijekom trajanja zakupa ne omogući Društvu nesmetano izvođenje radova na održavanju poslovnog prostora ili zajedničkih dijelova građevine, ako se isti nalaze u poslovnom prostoru,

- u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu.

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, ovim Pravilnikom i Zakonom.

V. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 26.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaju važiti odredbe ranijeg Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora, broj: NO-2019-006 od 19. srpnja 2019. godine.

Ur.br.: NO-2021-014

U Puli, 27.05.2021. godine

Predsjednik Nadzornog odbora

Igor Mrkić