

Na temelju Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine», broj 125/11, 64/15 i 112/18) te čl. 519. do čl. 549. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21) te i članka 23. Statuta Zaklade BLAGA DJELA iz Dubrovnika na. sjednici održanoj dana 20. prosinca 2022. Upravni odbor Zaklade Blaga djela donosi sljedeći:

## **PRAVILNIK**

o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu  
Zaklade Blaga djela u Dubrovniku

### ***I. OPĆE ODREDBE***

#### Članak 1.

Ovim Pravilnikom uređuju se uvjeti i postupak zasnivanja i prestanka zakupa poslovnih prostora u vlasništvu ili suvlasništvu Zaklade Blaga djela (u daljnjem tekstu: ZAKLADA) u Dubrovniku, sadržaj ugovora o zakupu, temeljna prava i obveze ugovornih strana, načela za određivanje početne svote zakupnine, izmjene i dopune ugovora o zakupu, uvjeti prestanka i otkaza ugovora.

#### Članak 2.

Poslovnim prostorom u vlasništvu ili suvlasništvu Zaklade (dalje: poslovni prostor) upravlja i odluke o davanju poslovnog prostora u zakup donosi Upravni odbor Zaklade.

Poslove u vezi primjene ovog Pravilnika obavlja Upravitelj Zaklade (u daljnjem tekstu: Upravitelj) sa stručnom službom Zaklade, u skladu s postojećim propisima i odlukama Upravnog odbora.

### ***II. UVJETI I POSTUPAK DAVANJA POSLOVNOG PROSTORA U ZAKUP***

#### Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup u pravilu putem javnog natječaja.

Upravni odbor Zaklade može, na prijedlog Upravitelja, iznimno zbog općih interesa i svrhovitih i opravdanih razloga i poticaja zbog kojih je Zaklada i osnovana, te ako se radi o posebnoj, tradicijskoj ili deficitarnoj djelatnosti značajnoj za Grad Dubrovnik određeni poslovni prostor dati u zakup pojedinom zakupniku bez ikakve naknade i bez objavljivanja natječaja ili po iznosu zakupnine koji je manji od prosječne tržišne cijene ili manji od najbolje istaknute natječajne ponude, ako je za isti poslovni prostor raspisan natječaj.

#### Članak 4.

Poslovni prostor daje se u zakup u pravilu na određeno vrijeme u trajanju od 5 (pet) godina.

Na temelju odluke Upravnog odbora određeni poslovni prostor se može dati u zakup na kraći ili duži rok od utvrđenog u stavku 1. ovog članka, ili na neodređeno vrijeme, uz uvjet da se radi o posebnoj, tradicijskoj ili deficitarnoj djelatnosti značajnoj za Grad Dubrovnik.

#### Članak 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja donosi Upravni odbor Zaklade.

Javni natječaj objavljuje se u lokalnom tisku i na web stranici Zaklade.

#### Članak 6.

Upravni odbor, prilikom raspisivanja natječaja, donosi odluku o namjeni poslovnog prostora, sukladno tržišnim uvjetima, ali i vodeći računa o poslovnom uređenju Grada, tradiciji i poslovnim sadržajima u drugim okolnim poslovnim prostorima ili zavisno o odlukama tijela lokalne samouprave, a u skladu sa Zakonom.

#### Članak 7.

Javni natječaj sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru koji se daje u zakup (adresa, položaj u zgradi, oznaka čestice zgrade, korisna površina),
- u pravilu, naznaku djelatnosti koja se u poslovnom prostoru može obavljati,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- vrijeme za koje se poslovni prostor daje u zakup,
- iznos jamčevine i broj računa na koji se uplaćuje,
- rok za podnošenje ponude,
- naziv i adresu tijela kojemu se ponuda podnosi,
- vrijeme (dan i sat) kad se poslovni prostor može pregledati,
- popis isprava koje je obvezno priložiti uz ponudu,
- odredbu da se neće razmatrati prijave na natječaj pravnih ili fizičkih osoba koje u vrijeme podnošenja prijave imaju nepodmirene obveze prema Zakladi, državi, Gradu Dubrovniku ili jedinici lokalne samouprave ili uprave u kojoj isti imaju sjedište ili prebivalište,
- izjavu kojom izjavljuje da će radove izvedene kod uređenja poslovnog prostora za potrebe početka obavljanja djelatnosti, kao i ugrađenu opremu koja se ne bi mogla odvojiti od poslovnog prostora bez da se prostoru nanese šteta prenosi na Zakladu bez naknade u slučaju prestanka ugovora o zakupu,
- ostale posebne uvjete, po odluci Upravnog odbora.

#### Članak 8.

Rok za podnošenje ponuda na natječaj je 10 (deset) dana od dana objavljivanja.

#### Članak 9.

Sudionici natječaja su obvezni uz ponudu priložiti:

- potvrdu ili ovjerenu presliku potvrde o državljanstvu Republike Hrvatske i potvrde o stručnoj osposobljenosti – obrtnice (za fizičke osobe), ne starije od 3 mjeseca,
- upis ili ovjerenu presliku upisa u sudski registar ili drugi registar (za pravne osobe) ne stariji od 3 mjeseca,
- rješenje ili ovjerovljenu presliku rješenja o upisu poslovanja u određenoj djelatnosti u zakonom predviđeni registar (za udruge građana i fizičke osobe),
- dokaz o uplaćenju jamčevini,
- potvrdu o podmirenim obvezama prema Zakladi, državi, Gradu Dubrovniku ili jedinici lokalne samouprave ili uprave u kojoj isti imaju sjedište ili prebivalište na dan podnošenja prijave,
- dokaz da su najmanje pet godina registrirani i da su obavljali djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru koji je predmet natječaja,
- druge isprave ukoliko predmet natječaja to zahtijeva.

Svi dokazi i isprave iz prethodnog stavka moraju biti priloženi u izvorniku ili ovjerovljenom presliku.

#### Članak 10.

Upravni odbor određuje visinu jamčevine prilikom raspisivanja natječaja. Uplaćena jamčevina vratit će se u roku 8 dana sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene, dok se izabranom ponuditelju zadržava i uračunava u ugovorenu svotu zakupnine.

Uplaćena se jamčevina neće vratiti izabranom ponuditelju koji neosnovano (osim iz razloga smrti, više sile i sl.) odustane od zaključenja ugovora o zakupu.

#### Članak 11.

Upravni odbor na prvoj sljedećoj sjednici nakon isteka roka za podnošenje prijave otvara ponude sudionika javnog natječaja.

Ne razmatraju se nepotpune i nepravodobne ponude, ni ponude sudionika koji nisu podmirili svoje dospjele novčane obveze prema Zakladi, državi i Gradu Dubrovniku i jedinicama lokalne samouprave ili uprave u kojoj isti imaju sjedište ili prebivalište.

#### Članak 12.

Upravni odbor razmatra valjane ponude, utvrđuje redosljed i donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, vodeći osobito računa o:

1. činjenici da je ponuditelj raniji zakupnik istog poslovnog prostora Zaklade, ako je u prethodnom razdoblju uredno ispunio sve obveze iz ugovora o zakupu,
2. bonitetu ponuditelja,
3. ponuđenoj visini zakupnine,
4. drugim relevantnostima, od interesa Zaklade ili općeg interesa, a prema odluci Upravnog odbora.

Najpovoljnijom ponudom smatra se u pravilu i ponuda kandidata, koja uz ispunjenje ostalih natječajnih uvjeta sadrži i najvišu svotu zakupnine.

Upravni odbor na prijedlog Upravitelja neće razmatrati ponude ostvarene na natječaju koje nisu zasnovane na tržišnim uvjetima.

Upravni odbor može odlučiti da ne prihvaća nijednu ponudu sudionika natječaja, bez obrazloženja.

#### Članak 13.

Prednost na natječaju ima ponuditelj koji je raniji zakupnik istog poslovnog prostora Zaklade, ako je u prethodnom razdoblju uredno ispunio sve obveze iz ranijeg ugovora o zakupu i ako prihvati ponudu Zaklade za sklapanje Ugovora o zakupu u skladu s tržišnim uvjetima.

Zaklada će ponuditelju koji je raniji zakupnik uputiti ponudu za sklapanje ugovora o zakupu, odmah po donošenju odluke Upravnog odbora, na adresu navedenu u njegovoj ponudi.

U slučaju da ponuditelj koji je raniji zakupnik ne prihvati ponudu u roku od 10 (deset) dana računajući od dana slanja ponude na adresu ponuditelja navedenu u natječaju smatrat će se da ponuda za sklapanje ugovora o zakupu nije prihvaćena te će se sklapanje ugovora o zakupu ponuditelju u skladu s utvrđenim redosljedom od strane Upravnog odbora.

#### Članak 14.

O odluci Upravnog odbora o izboru najpovoljnijeg ponuditelja obavijestiti će se svi sudionici natječaja u pisanom obliku.

#### Članak 15.

Na odluku Upravnog odbora o izboru najpovoljnijeg sudionika natječaja nema prava žalbe.

#### Članak 16.

Na temelju odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na javnom natječaju, Zaklada zaključuje sa zakupnikom ugovor o zakupu poslovnog prostora (dalje, ugovor o zakupu) koji u ime Zaklade potpisuje upravitelj.

Prije potpisivanja ugovora o zakupu, zakupnik je obvezan uručiti Zakladi bjanko zadužnicu na jednogodišnji iznos zakupnine, kao instrument osiguranja plaćanja dospjele zakupnine, zateznih kamata i troškova koji mogu nastati zbog prisilne naplate potraživanja. Osim bjanko zadužnice zakupnik je obvezan, temeljem odluke Upravnog odbora:

- a.) pribaviti bankarsku garanciju na prvi poziv bez prigovora u visini jednogodišnje zakupnine, koju je obvezan produljiti svake godine do isteka ugovora o zakupu, ili
- b.) tromjesečni iznos ugovorene zakupnine deponirati na račun Zaklade kroz cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, sve bez prava na ikakvu naknadu, što će Zaklada koristiti ako zakupnik ne plati u roku svoje dospjele obveze ili ih Zaklada ne bude mogla naplatiti putem bjanko zadužnice zakupnika.

#### Članak 17.

Ugovor o zakupu mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) kod javnog bilježnika o trošku zakupnika.

Ugovor o zakupu osobito sadrži:

- podatke o ugovornim stranama;
- podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se on nalazi (položaj u zgradi, korisna površina u metrima četvornim, čestica zgrade, stanje vlasništva i sl.);
- odredbu o djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati;
- odredbu o trajanju zakupa;
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku;
- odredbu o pridržavanju općih uvjeta za uređenje i uporabu poslovnog prostora;
- odredbu o korištenju zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi;
- visinu zakupnine i naknade za korištenje zajedničkih prostorija i uređaja u zgradi, te način njihova obračuna i plaćanja;
- odredbu o instrumentima plaćanja i ovršnosti ugovora temeljem čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu;
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora u podzakup;
- odredbu o zabrani davanja poslovnog prostora na korištenje drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi temeljem ortakluka, ugovora o poslovno-tehničkoj suradnji ili na neki drugi način;
- odredbu o prestanku ugovora;
- odredbu o otkazu i otkaznim rokovima;
- odredbu o raskidu ugovora;
- mjesto i nadnevak sklapanja ugovora i potpis odgovornih osoba.

#### Članak 18.

Prilikom predaje poslovnog prostora zakupniku, ugovorne strane sastavljaju zapisnik o primopredaji s podacima o stanju u kojem se nalaze poslovne prostorije i uređaji.

#### Članak 19.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o zakupu i u skladu s odredbama ovog Pravilnika.

### **III. ODRŽAVANJE, PREUREĐENJE, REKONSTRUKCIJA I KONSTRUKCIJSKA SANACIJA POSLOVNOG PROSTORA**

#### Članak 20.

Zakupnik je obvezan snositi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora u stanju koje je utvrđeno zapisnikom o primopredaji iz čl. 19. ove odluke.

Zakupnik će snositi sve izdatke zbog oštećenja zgrade, uređaja, okoliša i druge imovine ako su one posljedica nesavjesnog obavljanja njegove djelatnosti.

#### Članak 21.

Zakupnik može, samo uz prethodnu pismenu suglasnost Zaklade, preinačiti poslovni prostor na način kojim se bitno mijenja konstrukcija, raspored površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

#### Članak 22.

Zakupnik može, samo uz prethodnu pismenu suglasnost Zaklade izvesti konstrukcijsku sanaciju poslovnog prostora, sanaciju krovišta, hidroizolaciju podova prizemlja, popravak, odnosno ugradbu novih vanjskih prozora i vrata, popravak pročelja, te priključak na sustav odvodnje.

Konstrukcijska sanacija poslovnog prostora obuhvaća obnovu temelja, nosivih izvanjskih i unutarnjih zidova, međukatnih konstrukcija, unutarnjih i izvanjskih stubišta, te odvod struje i vode do jednog izvoda (glavne table i/ili vodomjera), kao i sanaciju svih elemenata kamene plastike, neovisno o činjenici što nisu konstrukcijski elementi.

#### Članak 23.

Uz zahtjev za davanje suglasnosti u smislu članka 21. i 22., zakupnik je obvezan priložiti:

- arhitektonski snimak postojećeg stanja,
- arhitektonsko rješenje prostora s detaljnim troškovnikom i opisom radova, koje je izradila ovlaštena osoba,
- posebne uvjete građenja iz oblasti zaštite spomenika kulture (za poslovne prostore koji imaju svojstvo spomenika kulturne baštine) koje je izdalo ovlašteno tijelo.

#### Članak 24.

Ako se poslovni prostor nalazi u zgradi koja nije u cjelini u vlasništvu Zaklade potrebno je pribaviti i odgovarajuću prethodnu suglasnost drugih suvlasnika, kao i njihovu suglasnost na snošenje dijela troškova za konstrukcijsku sanaciju i druge radove iz čl. 22. ovog Pravilnika.

Zakupnik je obvezan izvođenje radova povjeriti trgovačkom društvu koje ima odgovarajuće odobrenje za rad na spomenicima kulture.

#### Članak 25.

Zakupnik nema pravo na povrat sredstava uložениh u radove iz članka 21. i 22. ovog Pravilnika.

#### Članak 26.

Zakupnik može, o svom trošku prilagoditi unutrašnjost poslovnog prostora (provizorne pregrade, opremu, dekoracije i sl.) djelatnosti koju će obavljati, uz prethodno obavještanje Zaklade o radovima koje će izvesti.

#### Članak 27.

Ako zakupnik bez pisane suglasnosti Zaklade, odnosno usprkos njenom protivljenju, izvrši rekonstrukciju poslovnog prostora ili njegove unutarnje preinake, konstrukcijsku sanaciju i druge radove iz čl. 21 i 22. ovog Pravilnika, ili nastavi s izvođenjem radova kojima je Zaklada prigovorila, Zaklada ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

#### Članak 28.

Zaklada i zakupnik, a po potrebi i drugi suvlasnici dijelova zgrade, utvrđuju dodatkom ugovora o zakupu (dalje, dodatak ugovora) potrebu i način sudjelovanja u izdancima rekonstrukcije, rekonstrukcijske sanacije i drugih radova prema člancima 21. do 24. ovog Pravilnika.

U skladu sa zaključenim dodatkom ugovora iz stavka 1. ovog članka, zakupnik je obvezan izvesti naznačene radove, koji će tijekom izvedbe nadzorno tijelo Zaklade stručno nadzirati i obračunati konačne izdatke na temelju stvarno izvedenih količina i odobrenih jediničnih cijena.

Konačno obračunati izdatci iz prethodnog stavka čine svotu u okviru koje će i Zaklada sudjelovati u ukupnim izdancima uložениm u poslovni prostor u skladu s dodatkom ugovora.

U slučaju da je Zaklada po zakonu ili dodatku ugovora iz stavka 1. ovog Pravilnika dužna snositi trošak izvođenja pojedinih radova, Zakupnik će ih izvesti o svom trošku u skladu s prethodno odobrenim troškovnikom od strane Zaklade, a Zaklada će ih nadoknaditi Zakupniku u mjesečnim ratama u visini od najviše 50% iznosa mjesečne zakupnine koju zakupnik plaća za poslovni prostor.

## **IV. ODREĐIVANJE ZAKUPNINE**

#### Članak 29.

Zakupnik je za korištenje poslovnog prostora obvezatan plaćati ugovorenu zakupninu.

Zakupnina se plaća Zakladi unaprijed mjesečno, najkasnije do 5-og u mjesecu za tekući mjesec.

U slučaju kada zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u predviđenom roku, obvezan je platiti zateznu kamatu i troškove koji će Zakladi nastati u postupku naplate dospjelog potraživanja.

#### Članak 30.

Upravni odbor određuje najmanju početnu svotu zakupnine za poslovni prostor prema:

- području u kojemu se poslovni prostor nalazi,
- položaju poslovnog prostora u zgradi u kojoj se nalazi,
- djelatnosti koja se u poslovnom prostor obavlja,

- korisnoj površini poslovnog prostora,
  - visini dosadašnje zakupnine,
- zavisno o tržišnoj situaciji za poslovnim prostorima u vremenu raspisivanja javnog natječaja.

#### Članak 31.

Početnu svotu zakupnine Upravni odbor utvrđuje svojom odlukom o raspisivanju javnog natječaja.

#### Članak 32.

Ugovorena svota zakupnine mijenjat će se svake godine i vrijediti za sljedeće jednogodišnje razdoblje ukoliko indeks potrošačkih cijena u Republici Hrvatskoj poraste za više od 5%, a prema objavi Državnog zavoda za statistiku.

Promjena visine mjesečne zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku za prethodnu kalendarsku godinu.

### **V. SMANJENJE ZAKUPNINE**

#### Članak 33.

U slučaju da za vrijeme trajanja ugovora o zakupu djelatnost koju se obavlja u poslovnom prostoru bude zabranjeno obavljati odlukom nadležnog tijela u Republici Hrvatskoj iz razloga covid pandemije ili drugog razloga, odnosno u slučaju nastupa više sile, Upravni odbor će, na prijedlog Upravitelja, odlučiti o smanjenju zakupnine za razdoblje zabrane obavljanja djelatnosti odnosno o prestanku plaćanja zakupnine za vrijeme do prestanka okolnosti više sile koje onemogućuju obavljanje djelatnosti.

### **VI. PRESTANAK I OTKAZ UGOVORA O ZAKUPU**

#### Članak 34.

Zakup poslovnog prostora prestaje na način i po postupku propisanom odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i podredno Zakona o obveznim odnosima .

#### Članak 35.

Zakup poslovnog prostora prestaje nastupom potpunog gubitka poslovne sposobnosti zakupnika, njegovim umirovljenjem, smrću, osim u slučaju obrtnika ako je njegova obrtnica prenesena na njegove nasljednike, prestankom pravne osobe, prestankom ili otkazom ugovora o zakupu i propašću zgrade u kojoj se poslovni prostor nalazi.

Zakupnik može otkazati ugovor o zakupu na određeno vrijeme, bez razloga predviđenih u čl. 29. Zakona, ako je od zaključivanja ugovora prošlo najmanje dvije godine, uz otkazni rok od 3 (tri) mjeseca.

U slučaju otkaza ugovora iz st. 2. ovog članka zakupnik je dužan, prilikom otkazivanja ugovora podmiriti sve dospjele obveze po postojećem ugovoru uplatiti Zakladi tromjesečni iznos zakupnine na ime naknade štete zbog otkaza, obzirom da Zaklada ostaje bez zakupnika i mora provesti postupak za davanje istog prostora u zakup novom zakupniku.

#### Članak 36.

Zaklada će pokrenuti postupak za otkaz ugovora o zakupu kad:

1. zakupnik izgubi pravo obavljanja poslovne djelatnosti temeljem pravomoćnog rješenja ovlaštenog tijela;
2. zakupnik ne prihvati povećanje zakupnine, prema odredbama članka 32. ovog Pravilnika;
3. zakupnik i poslije pismene opomene Zaklade koristi se poslovnim prostorom protivno ugovoru o zakupu ili tako da zajedničkim prostorijama nanosi štetu;
4. zakupnik se koristi poslovnim prostorom tako da drugog zakupnika ili stanara ometa u njihovu korištenju prostorom;
5. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave pismene opomene Zaklade;
6. zakupnik, bez opravdanog razloga, u roku od 60 dana od dana potpisivanja ugovora o zakupu ne otpočne obavljati poslovnu djelatnost koja je ugovorom o zakupu zaključena;
7. zakupnik izda poslovni prostor u podzakup;
8. zakupnik, temeljem ortakluka, poslovno-tehničke suradnje ili na drugi slični način, prepusti ili omogući korištenje poslovnog prostora drugoj fizičkoj ili pravnoj osobi;
9. zakupnik prekrši odredbe o općim i posebnim uvjetima uređenja poslovnog prostora;
10. zakupnik, bez opravdanog razloga, ne koristi se poslovnim prostorom duže od 60 dana;
11. zakupnik prekrši odredbe Odluke o komunalnom redu Grada Dubrovnika tri ili više puta tijekom godine dana;
12. zakupnik, bez prethodne pisane suglasnosti Zaklade, otpočne radove iz čl. 21. i 22. ovog Pravilnika;
13. Zaklada preuzme ili mora prihvatiti rušenje poslovnog prostora ili zgrade zbog dotrajalosti ili provedbe Prostornog plana.

#### Članak 37.

Zaklada ima pravo raskinuti ugovor o zakupu:

- a.) ako se utvrdi tijekom trajanja ugovora o zakupu da je zakupnik u javnom natječaju dao neistinite podatke o sebi ili djelatnosti za koju je imao obrtničku dozvolu za rad i sl., što je moglo utjecati na odluku o davanju poslovnog prostora u zakup;
- b.) u slučaju da zakupnik ne plati svoje dospjele tromjesečne obveze.

Zaklada će pismeno obavijestiti zakupnika o raskidu ugovora, i obvezati ga da u roku 8 dana od prijema obavijesti preda predmetni poslovni prostor u posjed Zakladi, slobodan od stvari i osoba, bez obzira da li je Zaklada mogla naplatiti ili je naplatila svoja dospjela potraživanja putem jednog od oblika osiguranja plaćanja.

#### Članak 38.

Zaklada nije obvezna vratiti sredstva koja je zakupnik uložio u uređenje poslovnog prostora:

- pri prestanku ugovora do kojeg je došlo krivnjom zakupnika;
- u okolnostima naznačenim u članku. 36. ovog Pravilnika, osim u slučaju iz točke 13. istog članka.

## **VII. PRIJELAZNE I ZAKLJUČNE ODREDBE**

### Članak 39.

Upravni odbor Zaklade može, na prijedlog Upravitelja, zakupniku koji sa sa Zakladom ima zaključen ugovor o zakupu, a koji uredno ispunjava sve obveze iz dosadašnjeg ugovora o zakupu, izravno, bez raspisivanja javnog natječaja, ponuditi novi ugovor o zakupu na vrijeme od 5 (pet) godina, pod uvjetima koje svojom odlukom utvrdi Upravni odbor Zaklade.

Ako zakupnik iz stavka prvog ovog članka ne prihvati ponudu najkasnije u roku od 10 (deset) dana od dana primitka pisane ponude odaslane na adresu zakupnika navedenu u ugovoru o zakupu ili drugu adresu o kojoj je zakupnik obavijestio Zakladu, Zaklada prestaje biti obvezana ponudom istekom desetog dana od dana kada je Zakupnik primio ponudu odnosno od dana kada se Zakladi vratila neuručena ponuda, a Zaklada je ovlaštena odmah pokrenuti ovršni postupak radi ispražnjenja i predaje prostora u posjed Zakladi, kako bi mogla raspisati natječaj za davanje u zakup istog poslovnog prostora.

### Članak 40.

Zaklada može, radi redovitog upoznavanja šire javnosti u zemlji i inozemstvu s radom i ulogom Zaklade na području socijalne skrbi i u svrhu animiranja potencijalnih donatora i podupiratelja, ponuditi u zakup određeni poslovni prostor bez novčane naknade ili uz odgovarajuće smanjenje, što će se kompenzirati odgovarajućim objavljivanjem promicateljskih oglasa i napisa u izdanjima dnevnog ili tjednog tiska ili drugim sredstvima javnog priopćavanja, redovitim periodičkim časopisima, knjigama ili na drugi način na teret korisnika pojedinih poslovnih prostora.

Odluku o zakupu u slučajevima iz prednjeg stavka donosi Upravni odbor na temelju posebnog prijedloga koji će izraditi upravitelj Zaklade.

### Članak 41.

U knjigovodstvenim evidencijama vodit će se popis svih zakupnika po ugovorima i analitički pregled zaduženja po osnovi zakupa i stanja podmire obveza.

Upravitelj Zaklade obavezan je pratiti naplatu potraživanja od svih zakupnika i svakih 6 (šest) mjeseci izvijestiti Upravni odbor o rezultatima naplate te eventualnim nenaplaćenim potraživanjima, razlozima za to i poduzetim aktivnostima, s prijedlogom za daljnji postupak radi njihove naplate i budući odnos s pojedinim zakupnicima.

### Članak 42.

Na sva pitanja iz područja zakupa poslovnih prostora, koja nisu regulirana ovim Pravilnikom, primijenit će se odgovarajuće odredbe Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Zakona o obveznim odnosima i drugih odgovarajućih propisa koji reguliraju ovu pravnu materiju.

### Članak 43.

Stupanjem na snagu ovog Pravilnika prestaje vrijediti Pravilnik o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Zaklade od 3. studenog 2017., sa svim njegovim naknadnim izmjenama i dopunama.

Nedovršeni postupci davanja u zakup poslovnih prostora rješavat će se i dovršiti po odredbama ovog Pravilnika.

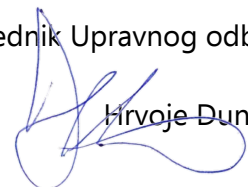
#### Članak 44.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu danom donošenja odluke o usvajanju teksta pravilnika na sjednici Upravnog odbora.

U Dubrovniku, 20. prosinca 2022.



Predsjednik Upravnog odbora:

  
Hrvoje Dunatov