



**SVEUČILIŠTE U ZAGREBU  
FAKULTET STROJARSTVA I BRODOGRADNJE**



**PRAVILNIK  
O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA**

Zagreb, siječanj 2025.

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (Narodne novine br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) i članka 25. Statuta Fakulteta strojarstva i brodogradnje, na prijedlog dekana Fakulteta, Fakultetsko vijeće na svojoj 6. redovitoj sjednici održanoj 26. ožujka 2025. godine, donosi sljedeći

## **PRAVILNIK**

### **O ZAKUPU POSLOVNIH PROSTORA**

#### **I OPĆE ODREDBE**

##### **Članak 1.**

Ovim Pravilnikom o zakupu poslovnih prostora (u daljnjem tekstu: Pravilnik) uređuje se za poslovne prostore kojima upravlja Sveučilište u Zagrebu Fakulteta strojarstva i brodogradnje (dalje u tekstu: Fakultet) zasnivanje i prestanak zakupa poslovnog prostora, međusobna prava i obveze zakupodavca i zakupnika poslovnog prostora te uvjeti i postupak natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora kojim upravlja Fakultet.

Odredbe ovog Pravilnika ne primjenjuju se na slučajeve privremenog i povremenog korištenja poslovnog prostora ili dijela poslovnog prostora radi održavanja promotivnih događanja, priredaba, predavanja, konferencija, stručnih skupova, seminara, savjetovanja, tečajeva, izložbi, koncerata ili u druge slične svrhe, a čije korištenje ne traje dulje od 30 dana.

##### **Članak 2.**

Poslovnim prostorom u smislu odredaba ovog Pravilnika smatraju se poslovne zgrade odnosno poslovne prostorije.

##### **Članak 3.**

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

Ugovor sklopljen protivno odredbi stavka 1. ovog članka ništetan je.

#### **II ZASNIVANJE ZAKUPA I PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA**

##### **Članak 4.**

Poslovni prostor kojim upravlja Fakultet daje se u zakup javnim natječajem.

Dekan Fakulteta (u daljnjem tekstu: dekan) donosi odluku o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora, kojom se određuje poslovni prostor koji se daje u zakup, rok zakupa, djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru i početna minimalna zakupnina za poslovni prostor koji se daje u zakup.

Pripremu i provedbu javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora provodi stručno povjerenstvo koje imenuje dekan. Povjerenstvo se sastoji se od najmanje tri (3) člana.

##### **Članak 5.**

Odlukom o utvrđivanju zakupnine, koju donosi dekan, određuje se početna minimalna zakupnina za poslovni prostor.

## Članak 6.

Javni natječaj objavljuje se na web stranicama Fakulteta i otvoren je najmanje 10 dana od dana objave.

Tekst objave mora sadržavati:

1. adresu, djelatnost i površinu poslovnog prostora
2. početni minimalni iznos zakupnine po m<sup>2</sup>
3. kriterije odabira najpovoljnije ponude
4. trajanje zakupa poslovnog prostora
5. rok i način podnošenja ponuda
6. popis dokumenata koje je ponuditelj dužan dostaviti
7. datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda
8. način na koji se poslovni prostor može razgledati.

Javni natječaj se provodi podnošenjem pisanih ponuda, u roku utvrđenom u tekstu objavljenog javnog natječaja.

Ponude se dostavljaju u zatvorenoj oмотnici preporučenom poštom ili osobno na adresu: Sveučilišta u Zagrebu Fakultet strojarstva i brodogradnje, s naznakom „Natječaj za zakup poslovnog prostora – NE OTVARAJ“.

U oba navedena slučaja ponuda mora biti zaprimljena u Pisarnici Fakulteta najkasnije do roka propisanog javnim natječajem.

Ponude i popratna dokumentacija čuvaju se pet (5) godina od provedenog javnog natječaja.

## Članak 7.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće se razmatrati. Neće se razmatrati ni ponude za koje je pisanim putem zatražena dopuna i/ili pojašnjenje, a ponuditelj u za to ostavljenom roku nije udovoljio traženju zakupodavca. Zakupodavac zadržava pravo neprihvatanja niti jedne ponude i pravo poništenja natječaja u bilo koje vrijeme prije zaključenja ugovora, bez ikakve odgovornosti prema ponuditeljima i bez obveze obrazlaganja razloga svoje odluke. Povjerenstvo vodi zapisnik o otvaranju ponuda u kojem utvrđuje podatke o danu javnog otvaranja ponuda, članovima povjerenstva, prisutnim ponuditeljima, poslovnom prostoru, početnoj minimalnoj zakupnini, zaprimljenim ponudama te utvrđuje listu ponuditelja s visinama zakupnine. Zapisnik potpisuju prisutni ponuditelji i članovi povjerenstva.

## Članak 8.

Kriteriji za odabir najpovoljnije ponude bit će detaljno određeni u svakom pojedinačnom natječaju.

## Članak 9.

Odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi povjerenstvo na temelju provedenog pregleda ponuda što se utvrđuje zapisnikom o pregledu i ocjeni ponuda.

O rezultatima javnog natječaja sudionicima se šalje pisana obavijest.

Povjerenstvo može umjesto donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, a nakon provedenog postupka, predložiti dekanu donošenje odluke o poništenju javnog natječaja.

## Članak 10.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji



ako se u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe iz stavka 1. ovog članka dužne se u roku od 3 dana od dana primitka zapisnika o javnom otvaranju ponuda izjasniti hoće li iskoristiti svoje pravo prvenstva.

#### Članak 11.

S najpovoljnijim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu.

Zakupodavac će zakupniku predati poslovni prostor u posjed u dogovorenom roku, a nakon potpisivanja ugovora.

#### Članak 12.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, najdulje do 15 godina.

Iznimno, dekan uz potvrdu Fakultetskog vijeća može odobriti zakup poslovnog prostora na dulje od 15 godina, ako procijeni da za to postoje opravdani razlozi.

#### Članak 13.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u pravilu sadrži:

1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te OIB ugovornih strana
2. podatke za identifikaciju poslovnog prostora (površina, adresa, oznaka)
3. djelatnost koja će se obavljati u prostoru
4. odredbu o primopredaji prostora
5. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija
6. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
7. vrijeme na koje je ugovor sklopljen
8. iznos mjesečne zakupnine, troškove koji su u nju uključeni i rokove plaćanja
9. pretpostavke i način izmjene zakupnine
10. odredbu o održavanju poslovnog prostora
11. odredbu o podzakupu
12. odredbu kojom se zakupodavac oslobađa odgovornosti po bilo kojoj osnovi za moguću štetu na stvarima i opremi zakupnika i trećih osoba unesenoj u poslovni prostor
13. odredbu da zakupnik ne može izvršiti preinaku poslovnog prostora bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca
14. odredbu da se ugovor sklapa kao ovršna isprava
15. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
16. ostale odredbe u svezi zakupa poslovnog prostora.

#### Članak 14.

Dekan može, na pisani zahtjev zakupnika, odobriti promjenu ili proširenje djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru, uz uvjet da zakupnik prihvati moguće povećanje zakupnine za novu djelatnost.

#### Članak 15.

Zakupnik je dužan plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu unaprijed, do 10. u mjesecu za tekući mjesec.

Zakupnina se plaća u eurima i prihod je proračuna Fakulteta.

#### Članak 16.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

#### Članak 17.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti i održavati ga pažnjom dobrog gospodarstvenika obavljajući u njemu ugovorenu djelatnost, cijelo vrijeme trajanja zakupa.

U opravdanim i iznimnim slučajevima dekan može odobriti umanjenje cijene zakupnine tijekom određenog razdoblja.

#### Članak 18.

Zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora.

Pod tekućim održavanjem poslovnog prostora smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Zakupnik je dužan o svom trošku provoditi mjere zaštite na radu.

Zakupnik je dužan o svom trošku popraviti oštećenja poslovnog prostora koje je prouzročio on ili treće osobe koje se koriste poslovnim prostorom zakupnika.

#### Članak 19.

Naknada za troškove korištenje zajedničkih uređaja i obavljanja zajedničkih usluga u zgradi u kojoj se nalazi poslovni prostor sastavni su dio troškova ugovora sa zakupnikom.

#### Članak 20.

Zakupnik je dužan pridržavati se svih primjenjivih pravilnika i drugih internih akata Fakulteta.

#### Članak 21.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti dekana izvršiti bilo kakve zahvate ili preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, namjena, raspored, površina ili vanjski izgled.

Ako zakupnik bez suglasnosti dekana odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, Fakultet ima pravo na raskid ugovora i naknadu štete.

#### Članak 22.

Zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ako mu to ulaganje Fakultet nije priznao kroz smanjenje visine zakupnine.

#### Članak 23.

Zakupniku se može priznati pravo na naknadu sredstava uložениh u adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora pod uvjetima iz ovog Pravilnika.

#### Članak 24.

Zakupnik može uz zahtjev za adaptacijom, uređenjem ili rekonstrukcijom poslovnog prostora podnijeti i zahtjev za priznavanjem prava na naknadu sredstava koja će uložiti u



adaptaciju, uređenje ili rekonstrukciju poslovnog prostora. Uz zahtjev je dužan priložiti troškovnik ovlaštenog izvođača radova za namjeravane radove.

O potrebi izvođenja radova zakupnik i Fakultet će sklopiti poseban ugovor.

Zakupniku se može priznati pravo povrata uložениh sredstava za izvršene radove u mjeri u kojoj je adaptacija, uređenje ili rekonstrukcija nužna za obavljanje djelatnosti i ujedno objektivno predstavlja povećanje vrijednosti.

Zakupniku se neće priznati pravo na naknadu uložениh sredstava ukoliko radove izvrši bez pisane suglasnosti Fakulteta.

Fakultet nije dužan naknaditi uložena sredstva ukoliko je došlo do raskida ugovora o zakupu, iz bilo kojeg razloga.

#### Članak 25.

Po izvršenim radovima zakupnik je dužan Fakultetu podnijeti zahtjev za priznavanje i povrat uložениh sredstava, te uz zahtjev dostaviti okončane situacije i vjerodostojne račune za izvedene radove, te dokaze o plaćanju istih. O priznavanju i naknadi uložениh sredstava odlučuje dekan svojom Odlukom, odnosno smanjenjem troškova zakupa koji se definiraju aneksom ugovora sa zakupcem.

Priznavanje troškova vršit će se sukladno stvarno izvedenim količinama radova, prema tržišno priznatim cijenama.

Za radove koji neće biti vidljivi po završetku njihova izvođenja, zakupnik je dužan tijekom obavljanja istih pozvati zakupodavca kako bi se očividom uvjerio da su predmetni radovi izvedeni.

Po isteku ugovora o zakupu ili u slučaju raskida istog, odnosno prestanka ugovora po bilo kojem osnovu za koji je odgovoran zakupnik, sva ishakovana dokumentacija i dozvole te sve poboljšice na predmetu zakupa ostaju u vlasništvu Fakulteta.

#### Članak 26.

Sredstva koja su zakupniku priznata kao uložena u prostor sukladno odredbama članka 25. ovog Pravilnika prebijaju se s iznosom mjesečne zakupnine u visini do 100 %, sve do isplate priznatog iznosa.

#### Članak 27.

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup.

### III PRESTANAK ZAKUPA

#### Članak 28.

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

#### Članak 29.

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

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca koristi poslovni prostor protivno ugovoru ili mu nanosi znatnije štete koristeći ga bez dužne pažnje
- zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od 15 dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca

- zakupnik ne plati zakupninu 2 mjeseca zaredom ili je plati sa zakašnjenjem, bez obzira je li opomena za plaćanje poslana ili ne
- zakupnik u prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost dulje od 3 mjeseca
- u slučaju da nadležna inspekcija utvrdi nepravilnosti u radu zakupnika koja nije otklonjena u zadanom roku i na način kako je zatražilo nadležno tijelo
- Fakultet, zbog razloga za koje nije odgovoran, ne može koristiti poslovni prostor u kojem obavlja svoju djelatnost, pa zbog toga namjerava koristiti prostor koji drži zakupnik
- je Fakultetu poslovni prostor potreban za neku drugu namjenu.

#### Članak 30.

Pravilnik se ne odnosi na trenutno zakupljene prostore čiji zakup je počeo prije stupanja na snagu ovog Pravilnika.

#### Članak 31.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od dana objave na Oglasnoj ploči i mrežnim stranicama Fakulteta.

DEKAN

prof. dr. sc. Zdenko Tonković



Tajnik Fakulteta

Ivan Petrošević, dipl. iur.

Ovaj Pravilnik objavljen je 27. ožujka 2025. godine te je stupio na snagu 4. travnja 2025. godine.

Klasa: 011-03/25-02/2

Urbroj: 251-CG-01701-25-1

Zagreb, 26. 3. 2025.

Zagreb, 31. ožujka 2025.

Fakultetsko vijeće Sveučilišta u Zagrebu, Fakulteta strojarstva i brodogradnje na 6. redovnoj sjednici održanoj 26. ožujka 2025. godine, na temelju članka 5. i 25. Statuta Fakulteta strojarstva i brodogradnje, a na prijedlog dekana Fakulteta, donijelo je

## O D L U K U

**Prihvaća se prijedlog Pravilnika o zakupu poslovnih prostora, na Sveučilištu u Zagrebu, Fakultetu strojarstva i brodogradnje, kao u privitku.**

Privitak:

Prijedlog Pravilnika o zakupu poslovnih prostora, na Sveučilištu u Zagrebu, Fakultetu strojarstva i brodogradnje

Dostaviti:

1. Tajnik Fakulteta
2. Rukovoditeljica Službe općih poslova
3. Sindikat FSB-a
4. Tajnica upravljanja
5. Pismohrana



Dekan

*Zdenko Tonković*  
Prof. dr. sc. Zdenko Tonković