



Broj: 01-1-289/GM-MS
Rijeka, 11.08.2025.

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 11.08.2025. godine donosi sljedeću

ODLUKU

o davanju u zakup javnih površina i drugih nekretnina u vlasništvu Studentskog centra Rijeka za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

(1) Ovom se Odlukom uređuje zasnivanje i prestanak zakupa javnih površina na kojima Studentski centar Rijeka (dalje u tekstu: Centar) ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta i drugih nekretnina u vlasništvu Centra za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta.

(2) Privremeni objekti iz prethodnog stavka jesu: montažni objekt, kiosk, pokretna radnja, pokretna naprava, uslužna naprava, naprava za zabavu, štand i sl. (u daljem tekstu: privremeni objekti).

(3) Privremeni objekti iz stavka 2. ovog članka imaju sljedeća značenja:

1. Montažni objekt je jednodimenzionalna ili višedimenzionalna lako demontažna i prenosiva cjelina izgrađena od više konstrukcijskih dijelova koji se povezuju bez primjene građevinskih vezova i koji se povezuju na podlogu bez ubetoniranja ili sličnog trajnog povezivanja. Oblikovanje montažnih objekata mora biti kvalitetno, sukladno ambijentu lokacije i ne smije estetski narušavati okolinu.

2. Kiosk je privremena, tehnološki dovršena cjelovita i tipizirana prostorna jedinica, lagane konstrukcije koji se može premještati i uklanjati s lokacije u komadu. Postavljanje na terenu izvodi se suhom montažom na odgovarajućoj podlozi.

3. Pokretna radnja je prostorna neovisna i prenosiva prostorna jedinica (u pravilu na kotačima) predviđena za obavljanje uslužne, ugostiteljske i trgovačke djelatnosti (ambulantna prodaja).

4. Pokretna naprava je pokretna lako prenosiva i prostorno neovisna jedinica na kojoj se vrši izrada i prodaja umjetničkih predmeta, te prodaja druge vrste usluga (portreti, nakit, slike, boce, paketi i dr.).

5. Uslužna naprava je automat za cigarete, automat za sladoled, hladnjak za piće i sladoled, peć za pečenje kokica, kestenja, kukuruza, palačinki i slične naprave koje moraju biti izrađene od ovlaštenog proizvođača.

6. Naprava za zabavu je uređaj ili naprava predviđena za razonodu djece i odraslih (vrtuljak, karting staza, jastuk za skakanje i sl., drugi uređaji u sastavu zabavnog parka, te šator za cirkuske zabave i druge prilike).

7. Štand je tipiziran, lako prenosivi element predviđen za prodaju proizvoda, prezentiranje proizvoda, pružanje usluga i slično.

(4) Reklamni i oglasni predmeti u smislu članka 1. ove Odluke jesu: transparent, reklamna zastava, reklamni stup, reklamni pano, reklamna ploča, reklamni ormarić, oglasni stup, oglasni pano, oglasna ploča, oglasni ormarić i slične naprave i uređaji za isticanje reklamnih poruka i oglašavanje (dalje u tekstu: predmeti).



Članak 2.

(1) Djelatnost koja se obavlja u privremenom objektu koji se nalazi na površini koja je predmet zakupa utvrđuje se, u pravilu, sukladno nomenklaturi iz nacionalne klasifikacije djelatnosti.

Članak 3.

(1) Postavom privremenih objekata i predmeta ne smije se onemogućiti ili bitno narušiti osnovna namjena površine, odnosno nekretnine na kojoj se privremeni objekt i predmet postavlja.

II. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 4.

(1) Javne površine na kojima Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta i druge nekretnine u vlasništvu Centra za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta daju se u zakup putem javnog natječaja.

(2) 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.

(3) Javni natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu javnog natječaja koje je određeno i za provođenje natječaja za zakup poslovnog prostora.

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

(5) Iznimno od stavka 1. ovog članka, ravnatelj može svojom Odlukom odobriti i davanje javnih površina na kojima Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta i drugih nekretnina u vlasništvu Centra za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta bez provođenja javnog natječaja i to za:

- za postavljanje privremenih objekata iz članka 1. stavka 3. točke 3. do 7. za vrijeme blagdana, prigodnih i javnih manifestacija koje su u interesu studentske zajednice
- za ostala privremena korištenja koja u kontinuitetu traju manje od 30 dana te su u interesu studentske zajednice.

(6) Da bi se odobrilo davanje javnih površina na kojima Centar ima pravo upravljanja, raspolaganja ili korištenja, temeljem odgovarajućeg akta i drugih nekretnina u vlasništvu Centra za postavljanje privremenih objekata te reklamnih i oglasnih predmeta iz stavka 5. ovoga članka, potrebno je da zainteresirana fizička ili pravna osoba dostavi zahtjev s obrazloženjem za postavljanje privremenog objekta odnosno za ostala privremena korištenja (lokacija, razdoblje korištenja i dr.), a koje je u interesu studentske zajednice.

(7) Za vrijeme blagdana, održavanja prigodnih i javnih manifestacija na području Kampusu ravnatelj može raspisati javni poziv.

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.

(1) Ponuditelj koji u natječaju ponudi najpovoljniju ponudu, dužan je u roku koji je utvrđen natječajem preuzeti površinu koja je predmet zakupa 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.

- (1) Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi ravnatelj.
(2) Najpovoljnijom ponudom smatra se ponuda sa najvišom ponuđenom zakupninom i koja ispunjava sve uvjete propisane javnim natječajem.
(3) Odluka o izboru najpovoljnije ponude dostavlja se svim prijaviteljima u roku od 8 (osam) dana od dana donošenja iste.
(4) 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.

- (1) Zakup površine koja je predmet zakupa zasniva se ugovorom o zakupu.
(2) Ugovor o zakupu površine mora biti sastavljen u pisanom obliku i potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.
(3) Ugovor o zakupu površine u ime Centra potpisuje ravnatelj.
(4) Ugovor o zakupu površine sklapa se na određeno vrijeme, najviše do 10 godina.
(5) Iznimno od odredbe stavka 4. ovog članka, ravnatelj može odrediti da se za određenu površinu ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme u trajanju dužem od 10 godina, kada to ocijeni opravdanim.
(6) Ugovor o zakupu površine ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu i/ili Centru.

Članak 9.

- (1) Ugovor o zakupu površine sadrži:
1. ime i prezime ili naziv, adresu prebivališta ili sjedišta te osobni identifikacijski broj ugovornih strana,
 2. podatke za identifikaciju površine koji se mogu nedvojbeno utvrditi (broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u koji je površina upisana, veličina površine kao i svi drugi potrebni podaci za nedvojbenu identifikaciju površine),
 3. vrstu privremenog objekta odnosno predmeta koji se postavlja na površinu,
 4. djelatnost koja će se obavljati na površini koja je predmet zakupa,
 5. rok za postavljanje privremenog objekta odnosno predmeta,
 6. vrijeme na koje je ugovor sklopljen,
 7. iznos mjesečne zakupnine i rokove plaćanja,
 8. naznaku troškova koji proizlaze s osnova korištenja površine ukoliko je primjenjivo,
 9. 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 površine,



10. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebice odredbu o otkazu ugovora o zakupu,
11. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje osloboditi površinu od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu,
12. odredbu da zakupnik u zakup uzima površinu u viđenom stanju, te da ju je dužan urediti i privesti ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, uz suglasnost Centra, o čemu se sastavlja zapisnik, te da se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva,
13. odredbu da zakupodavac može uz prethodnu najavu izvršiti kontrolu površine te privremenih objekata i predmeta na njoj,
14. odredbu o sredstvima osiguranja plaćanja novčane tražbine,
15. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim pravnim propisima,
16. odredbu da se u trenutku predaje površine zakupniku, o istom sastavlja zapisnik,
17. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora i potpis ugovornih strana,
18. odredbu o ugovornoj kazni u iznosu od dvije mjesečne zakupnine, koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja, ako zakupnik površinu ne oslobodi od osoba i stvari u roku od osam dana od prestanka ugovora o zakupu,
19. odredbu da je zakupnik dužan zakupninu plaćati mjesečno unaprijed i to najkasnije do desetoga dana u mjesecu,
20. druge odredbe u svezi zakupa površine sukladno ovoj Odluci.

IV. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA NOVČANE TRAŽBINE

Članak 10.

- (1) Radi osiguranja novčanih tražbina Centar s osnova zakupnine, kamata i troškova korištenja površine, zakupnik je u obvezi dostaviti sredstva osiguranja plaćanja:
- bjanko zadužnicu/e izdanu/e do iznosa koji pokriva ukupnu svotu ugovorene jednogodišnje 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 jednogodišnje zakupnine.

Članak 11.

- (1) Zakupnik je dužan Centru dostaviti nova sredstva osiguranja plaćanja, ako je Centar ranije dostavljena sredstva osiguranja plaćanja podnio u cijelosti ili djelomično na naplatu.
- (2) Ukoliko zakupnik površine 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 osloboditi površinu od osoba i stvari.
- (3) 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 površine,
 - naplate ugovorne kazne.

V. UTVRĐIVANJE ZAKUPNINE I JAMČEVINE

Članak 12.

- (1) Jamčevina se utvrđuje u visini šest mjesečnih početnih zakupnina.
- (2) 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.



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

Članak 13.

(1) Za površinu koja se daje u zakup sukladno odredbama ove Odluke, zakupnina se utvrđuje u postupku javnog natječaja te ju je zakupnik dužan plaćati Centru sukladno ugovoru o zakupu.

VI. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

Članak 14.

- (1) Zakupodavac je dužan predati zakupniku površinu u roku utvrđenom ugovorom.
- (2) Ako zakupodavac ne preda zakupniku površinu u ugovorenom roku, zakupnik može svoje pravo ostvariti tužbom ili raskinuti ugovor.

Članak 15.

- (1) Zakupnik može koristiti površinu samo u svrhu i na način određen ugovorom o zakupu i ovom Odlukom.
- (2) Zakupniku se površina predaje u posjed nakon sklapanja ugovora o zakupu i dostave sredstava osiguranja plaćanja iz članka 10. ove Odluke, uz potpisivanje zapisnika o primopredaji.

Članak 16.

- (1) Zakupnik je dužan plaćati naknadu za troškove korištenja površine koja je predmet zakupa, ako nije drugačije ugovoreno.
- (2) Smatra se da naknada iz stavka 1. nije uračunata u zakupninu osim ako to nije izričito ugovoreno.

Članak 17.

- (1) Zakupnik je dužan površinu održavati i koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika odnosno dobrog stručnjaka obavljajući u privremenim objektima ili predmetima koji se na istoj nalaze ugovorenu djelatnost za svo vrijeme trajanja zakupnog odnosa.
- (2) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, zakupniku se na njegov zahtjev može odobriti da u privremenim objektima ili predmetima koji se nalaze na površini ne obavlja ugovorenu djelatnost najduže do šest mjeseci, pod uvjetom da podmiruje novčanu tražbinu s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja iste, u sljedećim slučajevima:
- ako je na površini potrebno izvršiti radove radi dovođenja iste u stanje koje je potrebno za obavljanje ugovorene djelatnosti,
 - dužeg izbivanja zbog težih zdravstvenih razloga,
 - više sile.
- (3) Za vrijeme trajanja zakupa zakupodavac ima pravo izvršiti radove u svrhu uređenja površine ili radi sniženja troškova energije i održavanja.
- (4) Zakupodavac je dužan najkasnije dva mjeseca prije početka radova pisano obavijestiti zakupnika o vrsti, početku i opsegu radova, roku trajanja radova, kao i o novoj visini zakupnine.
- (5) Zakupnik ima pravo u roku od mjesec dana od dana primitka obavijesti iz stavka 4. ovog članka raskinuti ugovor o zakupu o čemu je dužan u istom roku obavijestiti zakupodavca, kojem je u daljnjem roku od 15 dana od poslane obavijesti dužan površinu predati u posjed.

Članak 18.

- (1) Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke oštećenja površine koje je sam prouzročio ili su ih prouzročile osobe koje se istom koriste.



VII. PRESTANAK ZAKUPA

Članak 19.

- (1) Ugovor o zakupu površine prestaje na način propisan zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.
- (2) Centar i zakupnik mogu u svako doba sporazumno raskinuti ugovor o zakupu površine.
- (3) U slučaju kada ugovor o površine prestaje na zahtjev zakupnika prije isteka ugovorenog roka, isti je dužan podmiriti dugovanje s osnove zakupnine, kamata i/ili troškova s osnova površine za mjesec u kojem je oslobodio površinu od osoba i stvari.

Članak 20.

- (1) Centar može otkazati ugovor o zakupu površine u svako doba, bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa, ako:
 - zakupnik koristi površinu protivno ugovoru ili nanosi znatniju štetu koristeći je 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 površine najmanje u visini tri mjesečne zakupnine s porezom na dodanu vrijednost,
 - tijekom trajanja zakupa ravnatelj odredi da se površina može koristiti samo za obavljanje druge djelatnosti od djelatnosti za koju je ista predana u zakup,
 - bez suglasnosti Centra obavlja preinake površine,
 - daje dio ili cijelu površinu koja je predmet zakupa drugome u podzakup,
 - tijekom trajanja zakupa ne omogući Centru nesmetano izvođenje radova na održavanju površine,
 - ne dostavi nova sredstva osiguranja plaćanja,
 - u drugim slučajevima utvrđenim ugovorom o zakupu površine i kada za to postoji opravdani razlog ili javni interes.

Članak 21.

- (1) Zakupniku koji ima dospjela nepodmirena dugovanja prema Centru s osnova zakupnine, kamata i/ili troškova korištenja površine koja je predmet zakupa 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.
- (2) 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.

- (1) Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

