



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo državne imovine

KLASA: 372-01/19-01/186

URBROJ: 536-03-01-02/01

Zagreb, 14. lipnja 2019. godine

Na temelju članka 39. Zakona o sustavu državne uprave („Narodne novine“, broj 150/11, 12/13, 93/16 i 104/16) i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11., 64/15. i 112/18), ministar državne imovine dana 14. lipnja 2019. godine donosi

**ODLUKU
O UVJETIMA I POSTUPKU DAVANJA U ZAKUP
POSLOVNOGA PROSTORA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i poslovnoga prostora u vlasništvu pravne osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj 125/11, 64/15, 112/18-u daljnjem tekstu: Zakon).

Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 3.

Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja u postupku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, poslovni prostor daje se u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odluku donosi Ministarstvo državne imovine odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske.

Članak 4.

Prije provedbe javnog natječaja utvrđuje se stanje i opremljenost poslovnoga prostora.

Članak 5.

Odluku o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske putem javnog natječaja donosi Ministarstvo državne imovine, a odluku o davanju u zakup poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Ministarstvo državne imovine odnosno trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Planinska 1, OIB: 79058504140, (u daljnjem tekstu; društvo Državne nekretnine d.o.o.) provodi postupak javnog natječaja i donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske, a za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili njenom pretežitom vlasništvu, nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe provodi postupak javnog natječaja i donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu.

Članak 6.

Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske, ministar nadležan za poslove državne imovine odnosno Uprava društva Državne nekretnine d.o.o., imenovat će se Povjerenstvo od tri člana, od kojih je jedan predsjednik, a jedan zamjenik predsjednika, a za poslovne prostore u vlasništvu pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili njenom pretežitom vlasništvu, Povjerenstvo će imenovati nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe .

Povjerenstvo iz stavka 1. ovog članka, javno otvara i pregledava ponude, utvrđuje jesu li ponude pristigle u roku i ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja te sastavlja zapisnik o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda. Povjerenstvo utvrđuje listu pristiglih i valjanih ponuda te sukladno utvrđenom predlaže donošenje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu.

1. Javni natječaj

Članak 7.

Javni natječaj se objavljuje u jednom ili više dnevnih listova u skraćenom obliku i sadrži:

- adresu i površinu poslovnoga prostora,
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
- informaciju gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja i kontakt za dodatne informacije.

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavljuje se na internetskim stranicama Ministarstva državne imovine, društva Državne nekretnine d.o.o. i Hrvatske gospodarske komore za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, a za nekretnine u vlasništvu pravnih osoba u glasilu koje je odredilo nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 8.

Javni natječaj mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnoga prostora, položaj u zgradi, energetska razred)
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
- odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
- odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati,
- iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu,
- datum i vrijeme kad se može izvršiti pregled poslovnoga prostora,
- datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti poništenja javnog natječaja u cijelosti ili djelomično do sklapanja ugovora o zakupu.

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom ili posebnim propisima.

Članak 9.

Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske početni iznos mjesečne zakupnine određuje se u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave za određivanje zakupnine za poslovne prostore, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru.

Početni iznos mjesečne zakupnine iz stavka 1. ovog članka neće se odrediti u iznosu najviše zakupnine utvrđene prema kriterijima iz stavka 1. ovoga članka kada je najviši iznos zakupnine određen za obavljanje financijske djelatnosti, djelatnost kockanja i klađenja te djelatnosti osiguranja.

Kada jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, na čijem se području nalazi poslovni prostor, nema propisane kriterije za određivanje zakupnine temeljem stavka 1. ovog članka, zatražit će se od nadležnog upravnog tijela jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dostava podataka o visini zakupnine za poslovne prostore na njenom području koje je ista dala u zakup.

Za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, početni iznos mjesečne zakupnine određuje nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 10.

Pravo na podnošenje ponude imaju sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.

Članak 11.

Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17.) ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

2. Uvjeti za podnošenje ponude

Članak 12.

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru. Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti.

Zakupodavac ne odgovara za ishodište dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je ponuditelj naveo u svojoj ponudi.

Ponuditelj je dužan, prije podnošenja ponude, utvrditi koja djelatnost se može obavljati u poslovnom prostoru za koji ima namjeru podnijeti ponudu.

Članak 13.

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine na račun naveden u javnom natječaju

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu.

Ponuditelj je dužan, prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku iznosa do visine 3 (slovima: tri) ponuđene zakupnine, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora

ili

dostaviti bezuvjetnu bankarsku garanciju u visini 3 (slovima: tri) mjesečne zakupnine izdanu u korist Zakupodavca (Ministarstva državne imovine, društva Državne nekretnine d.o.o., pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske), plativu na "prvi poziv" i "bez prigovora", izdanu od poslovne banke s rokom valjanosti do isteka ugovora o zakupu uz dodatni respiro rok od 3 (slovima: tri) mjeseca, za osiguranje plaćanja ugovornih obveza.

Ako ponuditelj dostavi bankarsku garanciju sukladno stavku 2. ovoga članka, Ministarstvo državne imovine, društvo Državne nekretnine d.o.o. odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, vratit će ponuditelju uplaćenu jamčevinu.

Ostalim ponuditeljima, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana javnog otvaranja ponuda.

3. Podnošenje ponuda

Članak 14.

Ponuda se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: redni broj i oznaka poslovnoga prostora za koji se ponuda podnosi, a koji su navedeni u javnom natječaju, tekst: „PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI“.

Ako redni broj i oznaka poslovnoga prostora nisu naznačeni na zatvorenoj omotnici, iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- oznaku poslovnoga prostora (redni broj, oznaka i adresa poslovnoga prostora), a ukoliko isto nije naznačeno, iz ponude mora nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona,
- djelatnost koju će ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju,
- broj žiro računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine,
- izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuditelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka i potvrđuje da je upoznat i suglasan sa fotografiranjem postupka javnog otvaranja ponuda.

Uz ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju;

- presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 (slovima: tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je navo u ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- potvrdu izdanu od Ministarstva financija-Porezne uprave o stanju poreznog duga ponuditelja ne stariju od 30 (slovima: trideset) dana na dan otvaranja ponuda, u izvorniku, preslici ili elektronskom zapisu,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, u izvorniku ili preslici, ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17.)
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17.) koje ostvaruju članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne alineje, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17.) koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga

koju vodi nadležno ministarstvo ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva o statusu ne stariju od 3 (slovima: tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda u izvorniku ili preslici

- izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji),

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica (npr. 1/3, 2/3, 3/3).

Ministarstvo državne imovine, društvo Državne nekretnine d.o.o. odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske kada isti provode javni natječaj, zadržavaju pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja koji je ponudi priložio presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o najpovoljnijoj ponudi, dostavi izvornik ili ovjerenu presliku rješenja ili izvotka iz obrtnog/sudskog registra iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj registriran za djelatnost koju je naveo u ponudi.

Članak 15.

Ako se ponuditelj natječe za više poslovnih prostora, za svaki je potrebno podnijeti zasebnu ponudu u posebnoj zatvorenoj omotnici sa svim prilogima koje ponuda mora sadržavati.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju i ne vraćaju se ponuditelju.

Članak 16.

Prilikom zaprimanja ponude, na pristigloj omotnici u kojoj se nalazi ponuda, zaprimatelj je dužan je naznačiti datum i vrijeme zaprimanja iste.

Neće se razmatrati ponude:

- zaprimljene nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom pozivu) i uvjetne ponude,
- fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju odobrenih rokova plaćanja,
- fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je otvoren postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja,
- fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo državne imovine odnosno društvo Državne nekretnine d.o.o., a ako natječaj provodi pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske dužnici prema navedenoj pravnoj osobi
- pravnih osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (osoba ovlaštene za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospeljelo

dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo državne imovine i društvo Državne nekretnine d.o.o. , a ako natječaj provodi pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske dužnici prema navedenoj pravnoj osobi

Članak 17.

Ponude se otvaraju javno, a na otvaranju ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe te javnost.

O provedenom postupku javnog otvaranja ponuda prisutni članovi Povjerenstva dužni su sastaviti zapisnik koji mora sadržavati podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koje provodi javni natječaj.

Članak 18.

Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja za svaki pojedini poslovni prostor, na prijedlog Povjerenstva donosi ministar nadležan za poslove državne imovine, Uprava društva Državnih nekretnina d.o.o. odnosno nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada isti provode javni natječaj.

Članak 19.

Ako pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (slovima: tri) dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Članak 20.

Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na prvenstvo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koji ispunjava uvjete iz natječaja, istom će se uputiti poziv da se u roku od 5 (slovima: pet) dana izjasni prihvaća li najviše ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu.

Poziv iz stavka 1. ovog članka uputit će se poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Ako se ponuditelj iz stavka 1. ovog članka, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća ponudu.

Članak 21.

Ako najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, odnosno ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne postupi prema članku 13. stavku 3. ove Odluke, jamčevina mu se ne vraća.

Ponuditelj čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je u roku od 8 (slovima: osam) dana od poziva uplatiti razliku na ime iznosa beskamatnog pologa ili u istom roku dostaviti bankarsku garanciju, sukladno članku 13. stavak 3. ove Odluke te je dužan u roku 8 (slovima: osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatrat će se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

U slučajevima iz stavaka 1. i 2. ovog članka sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od 5 (slovima: pet) dana za očitovanje.

Ponuditelju iz stavka 3. ovoga članka poziv će se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ukoliko se isti u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatu ponude za sklapanje ugovora o zakupu, smatrat će se da istu ne prihvaća te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti.

Članak 22.

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje valjane ponude ili se smatra da je odustao od ponude, neće se pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili bilo kojeg od sljedećih ponuditelja, ukoliko je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ponuditelja koji je prethodno odustao od ponude, odnosno ponuda takvog najpovoljnijeg ponuditelja neće se razmatrati.

Članak 24.

O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Ministarstva državne imovine ili/i društva Državne nekretnine d.o.o. odnosno pravne osobe koja je u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske ako pravna osoba provodi natječaj, s time da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

4. Ugovor o zakupu

Članak 25.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme.

Ugovor o zakupu poslovnoga sklapa se u obliku ovršne isprave sukladno Zakonu o javnom bilježništvu („Narodne novine“, broj 78/93., 29/94., 162/98., 16/07., 75/09. i 120/16.), a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora padaju na teret zakupnika.

Članak 26.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnoga prostora u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec od potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu oslobađa plaćanja ugovorene zakupnine, a drugi i treći mjesec od potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu dužan je plaćati 50% (slovima: pedeset) iznosa ugovorene zakupnine.

Potpisom ugovora o zakupu poslovnoga prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti, ukoliko je potrebno, o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Zakupnik se odriče prava potraživati od Zakupodavca naknadu za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i dr.). Izuzetak su slučajevi određeni posebnim aktima Ministarstva državne imovine ili društva Državne nekretnine d.o.o. odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada pravna osoba provodi javni natječaj.

Članak 27.

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“, br. 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14., 115/16., 106/18).

Članak 28.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo.).

Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Članak 29.

Osim zakupnine, zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnoga prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnoga prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

Članak 29.

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s

trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnoga prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona sukladno članku 44. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, br. 52/18).

Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa kao i odredba o ugovornoj kazni za davanje poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka u podzakup bitne su odredbe ugovora o zakupu.

Članak 30.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na načine propisane Zakonom, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Članak 31.

Ministarstvo državne imovine, društvo Državne nekretnine d.o.o. odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada provode javni natječaj, sve do sklapanja ugovora o zakupu zadržavaju pravo izmjene, odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup.

Članak 32.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje vrijediti Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora od 19. rujna 2018., KLASA: 372-01/18-01/71 URBROJ: 536-03-01-02/01-18-04.

Postupci radi sklapanja ugovora o zakupu putem javnog natječaja koji su započeti prije stupanja na snagu ove Odluke, dovršit će se sukladno Odluci iz stavka 1. ovoga članka.

Članak 33.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

MINISTAR



dr. sc. Goran Marić

Dostaviti:

1. Uprava za nekretnine
2. Državne nekretnine d.o.o.
3. Pismohrana, ovdje