



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo državne imovine

KLASA: 372-01/18-01/71
URBROJ: 536-03-01-02/01-18-04

Zagreb, 19. rujan 2018. godine.

Na temelju članka 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“, broj 52/18) i članka 6. stavka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj 125/11 i 64/15), ministar donosi

ODLUKU

**O UVJETIMA I POSTUPKU DAVANJA U ZAKUP
POSLOVNOG PROSTORA**

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i poslovnog prostora pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (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 i to prikupljanjem pisanih ponuda.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, poslovni prostor se daje u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odluku donosi Ministarstvo državne imovine.

Članak 4.

Prije raspisivanja javnog natječaja utvrđuje se stanje i opremljenost prostora.

Članak 5.

Odluku o raspisivanju javnog natječaja prikupljanjem pisanih ponuda za davanje u zakup poslovnih prostora donosi Ministarstvo državne imovine.

Postupak natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi donosi Ministarstvo državne imovine, odnosno trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., a za druge pravne osobe u vlasništvu Republike Hrvatske ili njenom pretežitom vlasništvu nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Članak 6.

Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora imenovat će se Povjerenstvo od tri člana, od kojih je jedan predsjednik, a jedan zamjenik predsjednika.

Povjerenstvo osniva i imenuje ministar, odnosno Uprava trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. kada javni natječaj provodi trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., odlukom.

Povjerenstvo javno otvara i pregledava ponude, utvrđuje jesu li ponude pristigle u roku, ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja te sastavlja zapisnik o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda. Nakon toga Povjerenstvo utvrđuje listu pristiglih i valjanih ponuda te sukladno utvrđenom predlažu donošenje odluke.

1. Javni natječaj

Članak 7.

Javni natječaj se objavljuje u jednom od visokotiražnih dnevnih listova u skraćenom obliku i sadrži:

- adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora,
- vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
- početni iznos mjesečne zakupnine,
- dan, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
- informaciju gdje se objavljuje cjeloviti tekst javnog natječaja i kontakt za davanje dodatnih informacija.

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavljuje se na internetskim stranicama Ministarstva državne imovine, na internetskim stranicama trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. i na internetskim stranicama Hrvatske gospodarske komore.

Članak 8.

Javni natječaj sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu i namjenu poslovnog prostora),
 - vrijeme na koje se poslovni prostor daje u zakup,
 - početni iznos mjesečne zakupnine,
 - odredbu o tome tko može podnijeti ponudu,
 - 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,
 - vrijeme kad se može izvršiti pregled poslovnog prostora,
 - dan, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
 - odredbu o mogućnosti neprihvatanja niti jedne ponude,
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem,
 - odredbu da će, ako dva ili više ponuditelja ponude istu najvišu zakupninu, Povjerenstvo pozvati te ponuditelje da u roku od 7 dana, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine,
 - odredbu da se ponuditelju čija je ponuda prihvaćena, uplaćena jamčevina uračunava u zakupninu, a ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, jamčevina vraća,
 - odredbu da se uplaćena jamčevina najpovoljnijem ponuditelju ne vraća ako odustane od ponude odnosno od sklapanja ugovora o zakupu.
- Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom.

Članak 9.

Početni iznos zakupnine određuje se prema kriterijima za određivanje zakupnine za poslovne prostore jedinica lokalne samouprave ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi.

U slučaju da jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi poslovni prostor nema kriterije za određivanje zakupnine, zatražit će se od nadležnog upravnog tijela jedinice lokalne samouprave dostava podataka o visini zakupnine za poslovne prostore na njenom području koje je ista dala u zakup.

Članak 10.

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

Članak 11.

Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno Zakonu 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 drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

2. Uvjeti za podnošenje ponude

Članak 12.

Ponuditelj je u svojoj ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, koja treba biti u okviru djelatnosti navedenih u javnom pozivu za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora.

Članak 13.

Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća. Jamčevina će se uračunati u beskamatni plog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu. Ponuditelj je obvezan nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora uplatiti razliku iznosa do visine tri ponuđene zakupnine uvećan za PDV na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora ili dostaviti bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine uvećane za PDV i to bezuvjetnu garanciju, izdanu u korist Ministarstva državne imovine ili trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., 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 mjeseca, kao jamstvo za uredno ispunjenje ugovornih obveza.

Ukoliko ponuditelj dostavi bankarsku garanciju sukladno članku 13. ove Odluke, Ministarstvo državne imovine, odnosno trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. će mu vratiti jamčevinu.

Ostalim ponuditeljima uplaćena jamčevina se vraća.

3. Podnošenje ponuda

Članak 14.

Ponuda se predaje u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: naziv i adresa na koju se ponuda podnosi (navedena u javnom natječaju), zatim: „PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI“ te je potrebno naznačiti i redni broj pod kojim je u javnom natječaju naveden poslovni prostor, odnosno naznaku poslovnog prostora za koji se ponuda podnosi.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora biti uvezana i mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora (redni broj objave, šifra objekta, adresa),
- ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te e – mail adresu i broj telefona radi kontakta,
- presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),

- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
- opis djelatnosti (specifikacija) koju bi ponuditelj obavljao u okviru oglašene djelatnosti,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, ne manji od oglašenog u javnom natječaju,
- broj žiro računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana,
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne starije od 3 mjeseca od datuma izdavanja, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, kao i izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika (

Članak 15.

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

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržava i ne vraća ponuditelju.

Članak 16.

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

Ponude pristigle nakon, u javnom natječaju naznačenog vremena za otvaranje ponuda, ponude suprotne javnom natječaju, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom natječaju) i uvjetne ponude, neće se razmatrati.

Neće se razmatrati 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 rokova plaćanja“
- fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja, 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 i Državne nekretnine d.o.o.

Ukoliko iz dostavljene dokumentacije iz članka 15. stavka 4. proizlazi da ponuditelj koji je podnio najpovoljniju ponudu nije solventan, Ministarstvo državne imovine, odnosno trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. kada ono provodi javni natječaj, zadržavaju pravo ne izabrati istog kao najpovoljnijeg ponuditelja.“

Članak 17.

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

O otvaranju ponuda vodi se 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 ona 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 ili Uprava trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o. kada ono provodi javni natječaj.

Članak 19.

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 7 dana po primitku obavijesti/poziva dostave nove ponude na način da u zatvorenoj omotnici dostave novu ponudu.

U slučaju iz stavka 1. ovog članka ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom i objavom na stranici Ministarstva državne imovine ili/i trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o.

Članak 20.

Ukoliko je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od 5 dana izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu.

Poziv iz stavka 1. ovog članka uputit će se poštom ili elektroničkom poštom i objavom na internetskim stranicama Ministarstva državne imovine ili/i trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o.

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

Članak 21.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj izrijekom odustane od ponude, odnosno od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, te ukoliko nakon zaprimanja obavijesti o

prihvatanju ponude ne postupi prema članku 13. stavku 2. ove Odluke, jamčevina mu se ne vraća.

Ukoliko se iz ponašanja najpovoljnijeg ponuditelja može zaključiti da nema namjeru sklapanja ugovora (ne odaziva se na pozive na kontakt koji je naveo u ponudi, ne zaprima pošiljke poslone na adresu iz ponude, ne odgovara na e – mailove na e – mail adresu iz ponude) i ako ugovor zbog njegove pasivnosti ne bude sklopljen u roku od 30 dana od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, smatrat će se da je odustao od ponude, odnosno od sklapanja ugovora te mu se jamčevina ne vraća.

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 dana za očitovanje.“

Članak 22.

O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Ministarstva državne imovine ili/i internetskih stranica trgovačkog društva Državne nekretnine d.o.o., s time da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem pošte ili e – maila na adrese navedene u ponudi.

4. Ugovor o zakupu

Članak 23.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu („Narodne novine“, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

Članak 24.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

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 (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Zakupnik ne može vršiti popravke poslovnog prostora bez pisanog pristanka zakupodavca te se neovisno od pristanka zakupodavca odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca 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 Državnih nekretnina d.o.o.

Zakupnik preuzima obvezu nadoknade za svu eventualnu štetu uzrokovanu zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka.

Članak 25.

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.

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 prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

Članak 26.

Zakupnik ne može poslovni prostor 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 podzakupca kao i odredba o ugovornoj kazni za davanje poslovnoga prostora iz stavka 1. ovoga članka u podzakup bitne su odredbe ugovora o zakupu.

Članak 27.

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

Članak 28.

Ministarstvo državne imovine sve do sklapanja ugovora o zakupu zadržava pravo izmjene odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup.

Članak 29.

Na ponuđeni neto iznos mjesečne zakupnine obračunava se stopa PDV-a, temeljem Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine, broj 73/13, 99/13, 148/13 i 153/13, 143/14, 115/16). Ugovorom će se regulirati način godišnjeg usklađivanja cijena zakupa s rastom troškova života.

Članak 30.

Postupak javnog natječaja provodi i odluku o najpovoljnijoj ponudi za pravne osobe iz članka 1. ove Odluke donosi nadležno tijelo utvrđeno aktom te pravne osobe.

Članak 31.

Stupanjem na snagu ove Odluke prestaje važiti Odluka o preuzimanju kriterija jedinica lokalne samouprave za utvrđivanje početnih cijena zakupnine za poslovne prostore od 03. listopada 2013., KLASA: 943-01/13-01/201, URBROJ: 536-01/01-2013-3 i Odluka KLASA: 372-01/18-01/71, URBROJ: 536-03-02/01-18-01 od 8. svibnja 2018.

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 32.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

MINISTAR

dr. sc. Goran Marić



Dostaviti:

1. Državne nekretnine d.o.o.

2. Pismohrana