



## **REPUBLIKA HRVATSKA**

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/21-01/38

URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34

Zagreb, 01. lipnja 2023. godine

Na temelju članka 18., 34. i 35. stavka 4. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave ("Narodne novine", broj 85/20. i 21/23.), i članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj: 125/11., 64/15. i 112/18.), potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine 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 pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske te se daje ovlaštenje tijelima državne uprave i trgovačkom društvu DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Planinska 1, OIB: 79058504140 (u daljnjem tekstu: društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.) koji upravljaju poslovnim prostorima u vlasništvu Republike Hrvatske da donose odluke i provode postupak javnog natječaja, donose odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapaju ugovore o zakupu za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj: 125/11., 64/15. i 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.

Dio poslovnoga prostora može se dati u zakup putem javnog natječaja u postupku javnog nadmetanja ili javnog prikupljanja ponuda, a za potrebe bankomata.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, poslovni prostor daje se u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom, o čemu odluku donosi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) za poslovne prostore kojima upravlja Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. za poslovne prostore na upravljanju navedenog društva odnosno drugo tijelo državne uprave za poslovne prostore na upravljanju navedeno tijela te pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske za poslovni prostor u vlasništvu pravne osobe.

#### **Članak 4.**

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

#### **Članak 5.**

Odluku o davanju u zakup putem javnog natječaja za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske donosi tijelo koje upravlja poslovnim prostorom koje je predmetom natječaja, a za poslovne prostore na upravljanja društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. odluku donosi navedeno društvo, dok odluku o davanju u zakup putem javnog natječaja poslovnih prostora u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

Tijelo državne uprave i društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. provode postupak javnog natječaja, donose odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapaju ugovore o zakupu za poslove prostore kojima upravljaju, a pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske provode postupak javnog natječaja, donose odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapaju ugovore o zakupu za poslove prostore u vlasništvu navedene pravne osobe.

#### **Članak 6.**

Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo ili društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., ministar nadležan za poslove državne imovine, odnosno Uprava društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., imenovat će Povjerenstvo od tri člana, od kojih je jedan predsjednik, a jedan zamjenik predsjednika.

Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju druga tijela državne uprave, Povjerenstvo će imenovati navedeno tijelo, a za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u vlasništvu Republike Hrvatske ili njenom pretežitom vlasništvu, Povjerenstvo će imenovati nadležno tijelo utvrđeno aktima 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.**

Obavijest o javnom natječaju objavljuje se u jednom ili više dnevnih listova u skraćenom obliku i sadrži najmanje adresu i položaj nekretnine, površinu i početni iznos mjesečne zakupnine te informacije gdje je objavljen cjeloviti tekst javnog natječaja i kontakt za dodatne informacije.

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavljuje se na mrežnim stranicama Ministarstva, društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. i Hrvatske gospodarske komore za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravlja Ministarstvo i društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske kojima upravljaju druga tijela državne uprave na mrežnim stranicama navedenog tijela, a za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u glasilu koje je odredilo nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe.

### **Članak 8.**

Javni natječaj mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnoga prostora, položaj u zgradi, energetski 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, ukoliko je isto moguće,
- datum, vrijeme i mjesto otvaranja ponuda,
- odredbu o mogućnosti poništenja javnog natječaja u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu,

Javni natječaj može sadržavati i druge posebne uvjete propisane ovom Odlukom, posebnim propisima ili odlukom o davanju u zakup putem javnog natječaja

### **Članak 9.**

Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske početni iznos mjesečne zakupnine određuje se u iznosu najviše zakupnine određene prema kriterijima za određivanje zakupnine jedinica lokalne samouprave u kojoj se nalazi poslovni prostor, bez obzira na djelatnost koja se može obavljati u poslovnom prostoru, osim za garaže i garažna mjesta za koje se visina zakupnine određuje prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za garaže i garažna mjesta

Za dio poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske koji se daje u zakup za potrebe bankomata početni iznos mjesečne zakupnine određuje se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za određivanje zakupnine za bankomate.

Ako jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi poslovni prostor nema propisane kriterije za određivanje zakupnine, početni iznos mjesečne zakupnine odrediti će se u visini tržišne vrijednosti zakupa, procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku, sukladno posebnom propisu,

Iznos početne mjesečne zakupnine za poslovni prostor, utvrđen prema kriterijima iz ovog članka, bit će umanjen do najviše 50% u budućim natječajima, ako u dvije prethodne objave nije zaprimljena niti jedna ponuda.

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

#### **Članak 10.**

Ako je kriterijima jedinice lokalne samouprave određeno da se početni iznos mjesečne zakupnine umanjuje s obzirom na položaj poslovnoga prostora, u tom slučaju pri izračunu početnog iznosa zakupnine uzet će se u obzir odgovarajuće odredbe o umanjenju.

Ukoliko kriteriji iz stavka 1. ovoga članka ne sadržavaju odredbe o umanjenju, početni iznos mjesečne zakupnine umanjit će se za 50% iznosa ako se radi o podrumskom ili tavanskom prostoru, prostoru smještenom u zatvorenom prolazu ili veži zgrade te prostoru smještenom u dvorišnom objektu ili dijelu objekta.

#### **Članak 11.**

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

Za garaže i garažna mjesta, pravo na podnošenje ponuda imaju i sve druge fizičke osobe.

#### **Članak 12.**

Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/17., 98/19. i 84/21.) 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 13.**

Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, izuzev za garaže i garažna mjesta.

Ponuditelj u poslovnom prostoru može obavljati djelatnosti koje su dopuštene sukladno važećim propisima i za koje je isti registriran u odgovarajućem registru.

Zakupodavac ne odgovara za ishodenje dozvola i/ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koje ponuditelj namjerava obavljati u poslovnom prostoru.

#### **Članak 14.**

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.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je, 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.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je, prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnoga prostora, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza dostaviti i bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine uvećane za iznos poreza na dodanu vrijednost.

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 15.**

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

Ako redni broj i oznaka poslovnoga prostora nisu navedeni 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) 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, osim za garaže i garažna mjesta,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine, s time da ponuditelj nema pravo na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate,
- odredbu da je ponuditelj podnošenjem ponude izričito suglasan da Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., tijelo državne uprave te pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske koja provodi postupak javnog natječaja, mogu koristiti i dalje obrađivati dostavljene podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka te iste objaviti u skladu s odredbama propisa koji uređuju pravo na pristup informacijama.

Uz ponudu ponuditelj je dužan dostaviti slijedeću dokumentaciju:

- presliku osobne iskaznice (za podnositelje fizičke osobe uključujući fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
- presliku izvotka ili rješenja 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 navedenu u ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik), izuzev za garaže i garažna mjesta

- 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 koja mora biti uplaćena isključivo s računa ponuditelja,
- potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariju od 3 (slovima: tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, odnosno Ministarstva branitelja Republike Hrvatske ili 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., 98/19. i 48/21.),
- ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj: 121/17., 98/19. i 48/21.) koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi 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., 98/19. i 48/21.) koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva 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,
- za sve ponuditelje koji se pozivaju na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora neovisno o osnovi (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji) – izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika.

Ponuda s cjelokupnom dokumentacijom mora biti uvezana i numerirana na način da je označen broj stranice i ukupni broj stranica ponude (npr.: 1/3, 2/3, 3/3). Ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na prethodno opisani način, smatrat će se nevaljanima te se iste neće razmatrati.

Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., tijelo državne uprave odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske koja provodi javni natječaj, zadržavaju pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a 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 obavljanje djelatnosti koju je naveo u ponudi.

### **Članak 16.**

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

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

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., tijelo državne uprave odnosno pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske koja provodi javni natječaj, može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka javnog prikupljanja ponuda, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka.

#### **Članak 17.**

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

Neće se razmatrati ponude:

- 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,
- uvjetne ponude,
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te 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,
- ponude 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,
- ponude fizičkih i pravnih osoba koje su dužnici s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. ili tijelo državne uprave koje provodi natječaj, a ako natječaj provodi pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske dužnici prema navedenoj pravnoj osobi,
- ponude pravnih osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, kojima upravlja Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. ili tijelo državne uprave koje provodi natječaj, a ako natječaj provodi pravna osoba u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske dužnici prema navedenoj pravnoj osobi.

#### **Članak 18.**

Ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihove 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.

Nakon javnog otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

### **Članak 19.**

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 DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., čelnik tijela državne uprave koje provodi natječaj, odnosno nadležno tijelo utvrđeno aktima pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada ista provodi javni natječaj.

### **Članak 20.**

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 dostavljenju u ponudi.

### **Članak 21.**

Ako je ponudu dostavio ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva 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, uputit će mu se poziv da se u roku od 3 (slovima: tri) dana izjasni prihvaća li najviši 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 dostavljenju 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 uvjete iz najpovoljnije ponude.

### **Članak 22.**

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 sukladno članku 14. stavku 3. ove Odluke, jamčevina mu se ne vraća. Ako je odustanak od ponude odnosno sklapanja ugovora izjavljen nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju.

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, sukladno članku 14. stavku 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. ovoga članka sklapanje ugovora ponudit će se prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najvišu ponudu, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok za očitovanje od 3 (slovima: tri) dana od dana upućenog poziva putem elektroničke pošte. Ukoliko se redoslijedom po visini ponude ni drugi ni treći ponuditelj ne izjasne o pozivu na sklapanje

ugovora, smatrat će se da ponuda za sklapanje ugovora nije prihvaćena te se uplaćena jamčevina neće vratiti, a ostali ponuditelji neće se pozivati na sklapanje ugovora.

#### **Članak 23.**

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 najboljeg 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 mrežnih stranica Ministarstva i/ili društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., tijela državne uprave koje je provodilo natječaj, odnosno pravne osobe koja je u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, ako pravna osoba provodi javni natječaj, s time da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti i putem elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

### **4. Ugovor o zakupu**

#### **Članak 25.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme od 10 (slovima: deset) godina.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se u obliku ovršne isprave sukladno propisu koji uređuje područje javnog bilježništva, 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.

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 ili društva DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o., tijela državne uprave koja provode natječaj, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, kada pravna osoba provodi javni natječaj.

#### **Članak 27.**

Za poslovni prostor u kojem je poslovanje, bez krivnje zakupnika, otežano u trajanju od najmanje mjesec dana zbog izvođenja radova na površini javne namjene (radovi na asfaltu ili postavljanju instalacija na ulazu u poslovni prostor i slični radovi), zakupnina se za razdoblje trajanja radova umanjuje za 40%.

Za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na čijem je pročelju postavljena skela za potrebe izvođenja radova zakupnina se umanjuje za 20% za vrijeme dok je poslovanje djelomično otežano.

#### **Članak 28.**

Na iznos mjesečne zakupnine obračunava se porez na dodanu vrijednost sukladno posebnom propisu.

#### **Članak 29.**

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obvezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od potresa, požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca te ugovoriti i policu osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvanugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem će biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari.

Zakupnik se može osloboditi od obveza iz stavka 1. ovog članka ukoliko dokaže da osiguravajuća društva ne pružaju prethodno navedenu uslugu za predmet zakupa.

Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (slovima: šezdeset) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem.

Ugovorom o zakupu bit će predviđena mogućnost otkaza, odnosno raskida ugovora o zakupu u slučaju kršenja odredbi o osiguranju.

#### **Članak 30.**

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 i/ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

#### **Članak 31.**

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 32.**

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“, broj: 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 33.**

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

#### **Članak 34.**

Ministarstvo, društvo DRŽAVNE NEKRENTINE d.o.o., tijelo državne uprave koje provodi natječaj, 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 35.**

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora KLASA: 372-01/19-01/186, URBROJ: 536-02/01-19-02, od dana 29. studenog 2019. godine.

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 36.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**POTPREDSJEDNIK  
VLADE I MINISTAR**



Branko Bačić

Dostaviti:

1. Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama
2. DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
3. Pismohrana, ovdje