



**REPUBLIKA HRVATSKA**

*Ministarstvo državne imovine*

KLASA: 372-03/18-02/424

URBROJ: 536-03-01-02/01-18-01

Zagreb, 31. prosinac 2018. godine

Na temelju odredbe članka 15. stavka 10. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ br. 112/2018.-u daljnjem tekstu Zakon o izmjenama i dopunama), ministar donosi sljedeću

**ODLUKU**

**o iznosu zakupnine po kojoj će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu**

**neposrednim posjednicima**

**I.**

Ovom Odlukom određuje se iznos zakupnine i uvjeti temeljem kojih će Ministarstvo državne imovine i društvo Državne nekretnine d.o.o. iz Zagreba, ponuditi sklapanje ugovora o zakupu neposrednim posjednicima iz članka 15. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama, koji ispunjavaju uvjete iz članka 15. stavka 2. i 3. Zakona o izmjenama i dopunama.

**II.**

Neposredni posjednici iz članka 15. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama, koji su u posjedu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i u istom obavljaju dopuštenu djelatnost te za korištenje poslovnog prostora plaćaju naknadu Republici Hrvatskoj ili društvu Državne nekretnine d.o.o. iz Zagreba, dužni su prije sklapanja ugovora o zakupu;

- podmiriti sve dospjele obveze na ime naknade za korištenje predmetnog poslovnog prostora,
- dostaviti potvrdu Porezne uprave da nemaju duga po osnovi javnih davanja.

**III.**

Neposredni posjednici iz članka 15. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama koji se na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama nalaze u posjedu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i u istom obavljaju dopuštenu djelatnost i za korištenje navedenog poslovnog prostora plaćaju naknadu trećim osobama, dužni su uz zahtjev za sklapanje ugovora dostaviti;

- dokaze o visini naknade koju su za korištenje poslovnog prostora plaćali trećim osobama,
- potvrdu Porezne uprave da nemaju duga po osnovi javnih davanja.

#### IV.

Neposredni posjednici iz članka 15. stavka 1. Zakona o izmjenama i dopunama koji se na dan stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama nalaze u posjedu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i u istom obavljaju dopuštenu djelatnost, a za korištenje navedenog poslovnog prostora ne plaćaju naknadu za korištenje Republici Hrvatskoj, društvu Državne nekretnine d.o.o. ili trećim osobama, dužni su prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora;

- podmiriti naknadu za korištenje poslovnog prostora od dana od kada se nalaze u posjedu poslovnog prostora, a koji dan korištenja će se utvrditi očevidom,
- dostaviti potvrdu Porezne uprave da nemaju duga po osnovi javnih davanja.

#### V.

Neposrednim posjednicima iz točke II. i IV. ove Odluke, Ministarstvo državne imovine ili društvo Državne nekretnine d.o.o. iz Zagreba, ponudit će sklapanje ugovora o zakupu sa visinom zakupnine u iznosu najviše zakupnine utvrđene po kriterijima (za određivanje zakupnine za poslovne prostore) jedinica lokalne samouprave, ovisno o zoni u kojoj se nalazi poslovni prostor za koji se nudi sklapanje ugovora o zakupu, izuzev ako je najviša zakupnina utvrđena za financijsku djelatnost, djelatnost osiguranja te djelatnost kockanja i klađenja, a neposredni posjednik u poslovnom prostoru ne obavlja navedene djelatnosti.

Ukoliko jedinica lokalne samouprave, na čijem se području nalazi poslovni prostor za koji se nudi sklapanje ugovora o zakupu, nema kriterije za određivanje zakupnine primijenit će se kriteriji teritorijalno najbliže jedinice lokalne samouprave koja ima kriterije za određivanje zakupnine.

U slučaju kada neposredni posjednici iz točke II. ove Odluke plaćaju Republici Hrvatskoj ili društvu Državne nekretnine d.o.o. iz Zagreba naknadu za korištenje poslovnog prostora koja je viša od zakupnine opisane u stavku 1. i 2. ove točke, istima će se ponuditi sklapanje ugovora o zakupu sa visinom zakupnine u iznosu naknade koju isti plaćaju Republici Hrvatskoj ili društvu Državne nekretnine d.o.o.

Ukoliko su neposredni posjednici iz točke II. i IV. ove Odluke, prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama, primali naknadu za korištenje poslovnog prostora od treće osobe, zakupnina će im se ponuditi u visini iznosa naknade koji su primali od treće osobe, ukoliko je tako određeni iznos naknade viši od iznosa zakupnine iz stavka 1. i 2. ove točke.

#### VI.

Neposrednim posjednicima iz točke III. ove Odluke zakupnina će se ponuditi u visini iznosa naknade koju su plaćali trećim osobama, ukoliko je tako određeni iznos naknade viši od iznosa zakupnine iz točke V. stavka 1. i 2. ove Odluke.

Ukoliko se iznos naknade koji je plaćen trećim osobama mijenjao u posljednjoj 2018. godini, uzet će se u obzir iznos naknade koji je plaćen trećim osobama prije izmjene.

## VII.

Za poslovne prostore koji su u suvlasništvu Republike Hrvatske, a neposredni posjednici iz točke II., III., i IV. ove Odluke plaćaju zakupninu ili naknadu za korištenje poslovnog prostora drugom suvlasniku/suvlasnicima koja je viša od zakupnine iz točke V. i VI. ove Odluke, neposrednim posjednicima ponudit će se zakupnina u visini koju isti plaćaju suvlasniku, razmjerno suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske.

## VIII.

Ugovore o zakupu poslovnih prostora sklapat će u ime Republike Hrvatske, Ministarstvo državne imovine i društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.

## IX.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora sadržavati:

- podatke o poslovnom prostoru iz zemljišnih knjiga ili katastra,
- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- vrijeme na koje se ugovor sklapa,
- iznos zakupnine i način godišnjeg usklađivanja zakupnine s rastom troškova života,
- odredbu da zakupnik ne može poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup te pravne posljedice davanja u podzakup sukladno Zakonu o upravljanju državnom imovinom
- odredbu kojom se bez suglasnosti zakupodavca ne mogu vršiti preinake u poslovnom prostoru kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili vanjski izgled poslovnog prostora,
- odredbu kojom se zakupnik odriče ulaganja izvršenih u poslovni prostor po bilo kojoj osnovi,
- odredbu o otkazu, raskidu ili prijevremenom prestanku ugovora o zakupu,
- odredbu kojom nije dopušteno prešutno produljenje roka na koji je ugovor sklopljen,
- odredbu da se zakupnina plaća mjesečno unaprijed najkasnije do svakog desetog dana za tekući mjesec, mjesto i vrijeme sklapanja ugovora,
- odredbu da zakupoprimalac snosi sve dospjele i buduće troškove korištenja poslovnog prostora kao i troškove tekućeg održavanja.

Zakupnici iz ove Odluke dužni su u svrhu osiguranja redovitog plaćanja zakupnine i troškova zajedničke i individualne potrošnje, za naknadu eventualne štete za koju odgovara zakupnik,

-na dan sklapanja ugovora dostaviti bjanko zadužnicu u visini godišnje zakupnine i platiti beskamatni polog (jamčevinu) na račun zakupodavca u iznosu koji odgovara visini 1 (jedne) mjesečne zakupnine uvećane za iznos PDV-a u roku od 30 (slovima: trideset) dana od sklapanja ugovora o zakupu, ili

- u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana sklapanja ugovora dostaviti bankarsku garanciju u visini tri mjesečne zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednost i to bezuvjetnu garanciju, izdanu u korist zakupodavca, 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.

Trošak solemnizacije ugovora snosi zakupoprimac.

## X.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

**MINISTAR**  
  
dr. sc. Goran Marić

Dostaviti:

1. Državne nekretnine d.o.o.
2. pismohrana – ovdje