



P/10236933

## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/23-01/95  
URBROJ: 531-11-1-2-24-11  
Zagreb, 31. listopada 2024.

Na temelju članka 12. stavka 1., članka 25. stavka 1. podstavka 6. u vezi s člankom 22. stavkom 2. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.) te članka 6b. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/2024.) potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi

### ODLUKU O SKLAPANJU UGOVORA O ZAKUPU SA DIPLOMATSKO-KONZULARNIM, KULTURNIM I DRUGIM PREDSTAVNIŠTVIMA STRANIH DRŽAVA U REPUBLICI HRVATSKOJ

#### Članak 1.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske diplomatsko-konzularnim predstavništvima te kulturnim i drugim predstavništvima stranih država u Republici Hrvatskoj.

#### Članak 2.

Poslovni prostor u smislu ove Odluke je: poslovna zgrada, poslovna prostorija, garaža i garažno mjesto, značenje kojih je propisano Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/2024.)

#### Članak 3.

Ovlašćuje se trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Planinska 1, OIB: 79058504140, kojem su temeljem članka 14. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23.), povjereni poslovi upravljanja poslovnim prostorima, da neposredno, u svojstvu zakupodavca, na temelju prethodnog mišljenja Ministarstva vanjskih i europskih poslova, sklapa ugovore o zakupu s diplomatsko-konzularnim predstavništvima te kulturnim i drugim predstavništvima stranih država u Republici Hrvatskoj, u svojstvu zakupnika.

Ugovori o zakupu iz članka 3. ove Odluke sklapaju se na određeno vrijeme od deset godina uz mogućnost produljenja, na temelju prethodnog mišljenja Ministarstva vanjskih i europskih poslova.

U ugovorima o zakupu iz članka 3. ove Odluke iznos mjesečne zakupnine određuje se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave u kojoj se poslovni prostor nalazi, a ovisno o djelatnost koju zakupnik obavlja, osim ako je tako određen iznos zakupnine niži od iznosa mjesečne

zakupnine odnosno naknade koju zakupnik plaća na temelju prijašnjeg ugovora o zakupu, u kojem će se slučaju iznos mjesečne zakupnine odrediti kao u prijašnjem ugovoru o zakupu odnosno u visini zatečene naknade koju korisnik plaća.

Ako za vrijeme trajanja zakupa poslovnog prostora jedinica lokalne samouprave izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se, sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave, i to samo ako je tako određeni iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru o zakupu.

Trgovačko društvo DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Planinska 1, OIB: 79058504140, dužno je u roku od osam dana od izmjene kriterija jedinice lokalne samouprave o promjeni visine zakupnine obavijestiti zakupnika i Ministarstvo vanjskih i europskih poslova, kao i pozvati zakupnika da u roku od 60 dana pristupi sklapanju dodatka ugovora o zakupu.

Ako zakupnik odbije sklopiti dodatak ugovoru o zakupu, ugovor o zakupu će se raskinuti, a zakupnik nema pravo na naknadu štete uslijed raskida.

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 zakupodavca.

#### **Članak 4.**

Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnoga prostora u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec, od dana stupanja u posjed poslovnog prostora, 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.).

Na iznos mjesečne zakupnine neće se obračunati porez na dodanu vrijednost ukoliko zakupnik ostvaruje pravo na oslobođenje sukladno Pravilniku o postupku ostvarivanja oslobođenja od plaćanja poreza za diplomatska i konzularna predstavništva, institucije i tijela Europske unije te međunarodne organizacije („Narodne novine“, br. 81/15., 1/17., 126/19., 75/22., 140/22. i 1/24.) te drugim zakonskim i podzakonskim aktima.

#### **Članak 5.**

Ugovorom o zakupu ugovorit će se obveza zakupnika da je za cijelo vrijeme trajanja zakupa obavezan ugovoriti s osiguravateljem policu osiguranja kojom će osigurati predmet zakupa od potresa, požara i drugih uobičajenih rizika, koja policu 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 6.**

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 7.**

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).

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 26. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, br. 155/23).

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.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na načine propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/2024.), ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

### **Članak 8.**

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka Ministarstva državne imovine o sklapanju ugovora sa diplomatsko konzularnim i kulturnim predstavništvima stranih država u Republici Hrvatskoj, KLASA: 372-01/18-01/314, URBROJ: 536-03-01/01-18-02, od dana 08. studeni 2018. godine.

### **Članak 9.**

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.



Dostaviti:

1. Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama
2. DRŽAVNE NEKRETNINE d.o.o.
3. Ministarstvo vanjskih i europskih poslova.
4. Pismohrana, ovdje