



P/10957126

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/23-01/84

URBROJ: 531-15-1-26-34

Zagreb, 2. rujna 2026.

Na temelju članka 6. stavka 2. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“, broj: 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.), potpredsjednik Vlade i ministar prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine donosi

ODLUKU O UVJETIMA I POSTUPKU DAVANJA U ZAKUP POSLOVNOGA PROSTORA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

OPĆE ODREDBE

I.

Ovom Odlukom određuju se uvjeti i postupak davanja u zakup putem javnog natječaja poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i poslovnoga prostora u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora („Narodne novine“ broj: 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24. – u daljnjem tekstu: Zakon).

Ova Odluka se ne primjenjuje na poslovne prostore koji se nalaze na nekretnini koja predstavlja javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu Republike Hrvatske, a kojom nekretninom prema posebnim propisima upravlja pravna osoba u isključivom vlasništvu Republike Hrvatske, sukladno članku 6. stavku 2. Zakona.

II.

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

Nadležna tijela u smislu ove Odluke su: tijela državne uprave, društvo Državne nekretnine d.o.o. i pravne osobe u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske.

JAVNI NATJEČAJ

III.

(1) Poslovni prostor ili dio poslovnog prostora daje se u zakup putem javnog natječaja koji se provodi kao postupak javnog prikupljanja ponuda ili javnog nadmetanja.

(2) Dio poslovnog prostora može se dati u zakup putem javnog natječaja za potrebe smještaja bankomata, samoposlužnih i drugih sličnih aparata.

- (3) Postupak javnog prikupljanja ponuda provodi se kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda ili za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije.
- (4) Postupak javnog nadmetanja provodi se kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba koje će putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe iskazati interes za zakup poslovnih prostora.
- (5) Iznimno od odredbe iz stavka 1. ove točke, poslovni prostor daje se u zakup bez javnog natječaja u slučajevima propisanim Zakonom i Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 155/23.) o čemu odluku donosi Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine (u daljnjem tekstu: Ministarstvo), društvo Državne nekretnine d.o.o., OIB: 79058504140, Zagreb, Planinska ulica 1 (u daljnjem tekstu: društvo Državne nekretnine d.o.o.), za poslovne prostore za koje poslove upravljanja obavlja navedeno društvo odnosno drugo tijelo državne uprave za poslovne prostore na upravljanju navedenog tijela te pravna osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske za poslovni prostor u vlasništvu te pravne osobe.
- (6) Odluku o davanju u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske donosi tijelo koje upravlja poslovnim prostorom koje je predmetom natječaja, a za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske u odnosu na koje su poslovi upravljanja povjereni društvu Državne nekretnine d.o.o., odluku donosi navedeno društvo, dok odluku o davanju u zakup putem javnog natječaja poslovnog prostora u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, donosi nadležno tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.
- (7) Prije provedbe javnog natječaja nadležno tijelo dužno je utvrditi stanje i opremljenost poslovnog prostora koji je predmetom javnog natječaja.
- (8) U odluci iz stavka 6. ove točke, nadležno tijelo dužno je odrediti da li se postupak javnog natječaja provodi kao postupak javnog prikupljanja ponuda iz stavka 3. ove točke ili kao postupak javnog nadmetanja iz stavka 4. ove točke te je dužno odrediti da li se ponude prikupljaju pisanim putem ili putem elektroničkih sredstava komunikacije odnosno u slučaju javnog nadmetanja da li se isto provodi putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe.
- (9) Ako se ponude prikupljaju putem elektroničkih sredstava komunikacije nadležno tijelo dužno je osigurati da takve ponude nisu vidljive do dana i sata određenog kao dan otvaranja ponuda.
- (10) Nadležno tijelo, temeljem odluke iz stavka 6. ove točke, objavljuje javni natječaj, donosi odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapa ugovor o zakupu poslovnog prostora.
- (11) Javni natječaj iz stavka 1. ove točke, osim uvjeta određenih ovom Odlukom može sadržavati i posebne uvjete određene posebnim propisima ili odlukom nadležnog tijela iz stavka 6. ove točke.
- (12) Pravo na podnošenje ponude i prijave u postupku javnog natječaja imaju sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a registrirane su za obavljanje djelatnosti koja je za poslovni prostor navedena u odluci iz stavka 6. ove točke, izuzev za garaže i garažna mjesta za koje pravo na podnošenje imaju i sve druge fizičke osobe, ukoliko ispunjavaju i sve druge uvjete javnog natječaja.
- (13) Nadležno tijelo ne odgovara za ishodenje dozvola i/ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru koji je predmetom natječaja.
- (14) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine koji je viši od početnog mjesečnog iznosa zakupnine i izražen je u eurima, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog natječaja.
- (15) Nadležno tijelo dužno je javni natječaj objaviti u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na mrežnoj stranici nadležnog tijela, na mrežnim stranicama Hrvatske gospodarske

komore i Hrvatske obrtničke komore, a društvo Državne nekretnine d.o.o. dužno je javni natječaj objaviti i na mrežnim stranicama Ministarstva.

(16) Objava javnog natječaja iz stavka 15. ove točke, u visokotiražnom dnevnom listu, može biti u skraćenom obliku na način da sadrži najmanje obavijest o načinu provedbe javnog natječaja iz stavaka 3. i 4 ove točke, adresu i položaj poslovnog prostora, površinu i početni mjesečni iznos zakupnine, jamčevinu te obavijest da se cjeloviti tekst javnog natječaja sa svim detaljima i uvjetima nalazi na mrežnoj stranici nadležnog tijela.

(17) Troškove objave javnog natječaja snosi nadležno tijelo.

(18) Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda i postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe otvoreni su za javnost te se isti održavaju u sjedištu nadležnog tijela, a iznimno postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe može se održati i izvan sjedišta nadležnog tijela.

(19) Postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe snimat će se putem tonskog i video zapisa.

(20) Snimanje postupka javnog otvaranja pisanih ponuda i javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe od strane sudionika i trećih osoba nije dozvoljeno.

(21) Nadležno tijelo može odustati od davanja u zakup poslovnog prostora u svako doba prije sklapanja ugovora o zakupu, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate i pri tom ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak.

(22) Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku određenom u pozivu nadležnog tijela pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatra se da je isti odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a nadležno tijelo nije vezano odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(23) Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude ili se smatra da je odustao od ponude, nadležno tijelo nije vezano odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja te će istu staviti izvan snage.

(24) U postupku javnog natječaja ponuditelje mogu zastupati opunomoćenici i/ili zakonski zastupnici.

(25) Punomoć kojom ponuditelj ovlašćuje punomoćnika da ga zastupa u postupku javnog natječaja mora biti ovjerena od strane javnog bilježnika, izuzev punomoći dane odvjetnicima.

(26) O rezultatima javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem mrežnih stranica nadležnog tijela, a najpovoljnijem ponuditelju obavijest će se dostaviti i putem elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

POVJERENSTVO ZA PROVEDBU POSTUPKA JAVNOG NATJEČAJA

IV.

(1) Nadležno tijelo će iz redova svojih službenika, odnosno zaposlenika, odlukom imenovati Povjerenstvo za provedbu svakog pojedinog postupka javnog natječaja, koje mora imati neparan broj članova i to najmanje tri člana, od kojih se jedan član imenuje predsjednikom Povjerenstva.

(2) U Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke, po ocjenjenoj potrebi mogu se imenovati i službenici drugih tijela državne uprave te službenici i predstavnici tijela jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave.

(3) Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke provodi postupak javnog natječaja, vrši ocjenu i pregled ponuda, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju te predlaže nadležnom tijelu donošenje odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora koji je predmetom javnog natječaja.

- (4) O postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose svi podaci o načinu i tijeku postupka koji potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva iz stavka 1. ove točke
- (5) Povjerenstvo iz stavka 1. ove točke, zapisnik o provedenom javnom natječaju zajedno sa prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja čelniku nadležnog tijela odnosno ovlaštenoj osobi društva Državne nekretnine d.o.o., koji će odlučiti o prijedlogu.
- (6) Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda i postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe vodi predsjednik Povjerenstva iz stavka 1. ove točke.

PRIJAVA ODNOSNO PONUDA I DOKUMENTACIJA KOJA SE PRILAŽE UZ PONUDU I PRIJAVU

V.

- (1) Ponuda odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati osnovne podatke o prijavitelju odnosno ponuditelju; ime i prezime ponuditelja/prijavitelja, prebivalište/boravište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, odnosno naziv trgovačkog društva ili pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe, adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta te ista mora biti potpisana od strane ponuditelja odnosno prijavitelja.
- (2) Ponuda odnosno prijava na javni natječaj mora sadržavati podatke iz javnog poziva o poslovnom prostoru na koji se ponuda odnosno prijava odnosi, a iz kojih se može nedvojbeno zaključiti za koji se poslovni prostor ponuda odnosno prijava podnosi.
- (3) Ponuditelj odnosno prijavitelj je u ponudi odnosno prijavi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru, izuzev za garaže i garažna mjesta, a za obavljanje koje djelatnosti mora biti registriran u odgovarajućem registru te navedena djelatnost mora biti navedena u javnom pozivu za zakup poslovnog prostora za koji ponuditelj podnosi ponudu odnosno prijavitelj podnosi prijavu.
- (4) Ponuda mora sadržavati točno određeni ponuđeni mjesečni iznos zakupnine u eurima jer se ponude dostavljene u drugoj valuti neće razmatrati.
- (5) U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, odnosno za javno nadmetanje, uz uvjete iz ove Odluke od ponuditelja, odnosno prijavitelja će se zatražiti da uz ponudu dostavi i sljedeću dokumentaciju:
- osnovne podatke i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju: ime i prezime ponuditelja/prijavitelja, prebivalište/boravište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, odnosno naziv trgovačkog društva ili pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta
 - dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na žiroračun nadležnog tijela
 - domaće pravne i fizičke osobe dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o stanju duga, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja ponude ili prijave
 - domaće fizičke osobe dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe presliku putovnice
 - domaće pravne i fizičke osobe moraju priložiti izvornik ili presliku izvotka iz sudskog, obrtnog ili drugog registra, rješenje o upisu u odgovarajući upisnik samostalnih profesionalnih djelatnosti, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik u izvorniku, ne starije od tri mjeseca na dan javnog otvaranja ponuda ili na dan javnog nadmetanja, iz kojeg mora biti

vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost navedenu u ponudi i javnom pozivu, izuzev za garaže i garažna mjesta

- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja, odnosno prijavitelja kojom se isti obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda odnosno prijava bude prihvaćena, sklopiti ugovor o zakupu na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja, te da njegova ponuda odnosno prijava ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda odnosno od dana završenog javnog nadmetanja

- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja, odnosno prijavitelja kojom izjavljuje pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da nema dospelu nepodmirenu obvezu prema nadležnom tijelu, a ako javni natječaj provodi društvo Državne nekretnine d.o.o., izjava se, osim na obveze prema društvu Državne nekretnine d.o.o., mora odnositi i na obveze prema Ministarstvu,

- javnobilježnički ovjerenu izjavu osnivača, zakonskog zastupnika odnosno osobe koja je ovlaštena za zastupanje ponuditelja odnosno prijavitelja, kojom izjavljuje pod materijalnom i kaznenom odgovornošću, da isti kao ni pravna osoba/osobe čiji je osnivač, zakonski zastupnik odnosno osoba ovlaštena za zastupanje, nema dospelu nepodmirenu obvezu prema nadležnom tijelu, a ako javni natječaj provodi društvo Državne nekretnine d.o.o., izjava se, osim na obveze prema društvu Državne nekretnine d.o.o., mora odnositi i na obveze prema Ministarstvu

- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine koja mora biti uplaćena isključivo s računa ponuditelja odnosno prijavitelja

- drugu dokumentaciju navedenu u odluci nadležnog tijela iz točke III. stavka 6. ove Odluke.

(6) Nadležno tijelo zadržava pravo pozvati najpovoljnijeg ponuditelja, a koji je ponudi priložio presliku dokumentacije iz stavka 5. ove točke, da u ostavljenom roku, a prije donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavi navedenu dokumentaciju u izvorniku, te ukoliko pozvana osoba ne dostavi traženu dokumentaciju smatrat će se da je odustala od ponude i uplaćena jamčevina joj se neće vratiti.

VI.

NEVALJANE PONUDE/PRIJAVE DUŽNIKA

(1) Ponude odnosno prijave osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija, Porezna uprava nisu valjane, osim ako osobe dokažu, da im je odobrena odgoda odnosno obročna otplata, potvrdom o stanju duga Ministarstva financija, Porezne uprave, u kojoj će u napomeni biti navedeno da im je odobrena odgoda, odnosno obročna otplata navedenih obveza, a koja potvrda mora biti dostavljena uz ponudu odnosno prijavu.

(2) Ponude odnosno prijave osoba nad kojima je u trenutku podnošenja ponude ili prijave, za vrijeme trajanja javnog natječaja ili u trenutku donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja ili prije sklapanja ugovora o zakupu, otvoren stečaj, likvidacija ili postupak predstečaja, a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje plan restrukturiranja, ne smatraju se valjanim ponudama.

(3) Ponude odnosno prijave osoba koje imaju dospelu nepodmirenu obvezu prema nadležnom tijelu koje provodi javni natječaj ne smatraju se valjanim.

(4) Ponude odnosno prijave pravnih osoba čiji osnivač i/ili zakonski zastupnik odnosno osoba ovlaštena za zastupanje ima dospelu nepodmirenu obvezu prema nadležnom tijelu ne smatraju se valjanim.

(5) Ponude odnosno prijave pravnih osoba čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik odnosno osoba ovlaštena za zastupanje ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik odnosno osoba

ovlaštena za zastupanje pravne osobe koja ima dospelu nepodmirenu obvezu prema nadležnom tijelu, ne smatraju se valjanim.

(6) Ako javni natječaj provodi društvo Državne nekretnine d.o.o., ne smatraju se valjanim ponude odnosno prijave osoba iz stavaka 3., 4. i 5. ovog članka, koje imaju dospelu nepodmirenu obvezu prema društvu Državne nekretnine d.o.o. i Ministarstvu.

POSTUPAK JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

VII.

(1) Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži;

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnoga prostora, položaj u zgradi, energetski razred, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju poslovnog prostora, podatke o stanju i opremljenosti poslovnog prostora)
- početni mjesečni iznos zakupnine
- djelatnost navedena u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu
- dan i vrijeme kada se može izvršiti razgledavanje poslovnog prostora, ukoliko je isto moguće
- rok za podnošenje prijave, kada se ponude prikupljaju putem elektroničkih sredstava komunikacije
- rok za predaju ponuda, a koji rok za predaju pisanih ponuda iznosi minimalno 30 dana od dana objave poziva u visokotiražnom dnevnom listu, a za predaju ponuda elektroničkim sredstvima komunikacije rok iznosi minimalno 10 dana od dana dovršetka evaluacije zaprimljenih prijava, osim ako je nadležno tijelo iz opravdanih razloga odredilo kraći rok
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- odredbu o pravu prednosti pri zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.)
- odredbu da se valjanom uplatom jamčevine smatra uplata čija je transakcija vidljiva na računu nadležnog tijela najkasnije na dan isteka roka za predaju pisanih ponuda, odnosno na dan isteka roka za podnošenje prijava kod prikupljanja ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije
- obavijest da je cjelovit javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen na službenim mrežnim stranicama nadležnog tijela, Hrvatske gospodarske komore i Hrvatske obrtničke komore
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
- obavijest da je podnošenjem ponude ponuditelj izričito suglasan da nadležno tijelo može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati podatke u svrhu provedbe javnog poziva za provedbu javnog natječaja sukladno Zakonu o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka („Narodne novine“, broj 42/18.) te iste javno objaviti sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama („Narodne novine“, br. 25/13., 85/15. i 69/22.)
- odredbu da se pisana ponuda i prilozi dostavljaju uz ponudu za svaki pojedini poslovni prostor u zatvorenoj omotnici u postupku javnog prikupljanja pisanih ponuda

- u postupku javnog prikupljanja pisanih ponuda odredbu da pisana ponuda i cjelokupna dokumentacija mora biti numerirana na način da je označen svaki broj stranice ponude i dokumentacije te mora biti uvezana u cjelinu na način da je ponuda s cjelokupnom dokumentacijom prošivena i spojena s vrpcom i jamstvenikom tako da nije moguće naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude, kao i da će se ponude koje su zaprimljene, a nisu uvezane i numerirane na opisani način smatrati nevaljanim te se neće razmatrati te da se ponuda uvezana spiralnim uvezom neće smatrati valjanom
- odredbu da je kod predaje pisane ponude na prednjoj strani i poledini omotnice potrebno napisati redni broj pod kojim je poslovni prostor u oglasu naveden uz upozorenje »PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARATI« do trenutka koji je određen kao datum i sat javnog otvaranja ponuda
- odredbu da se danom predaje ponude smatra dan predaje pisane ponude neposredno u pisarnicu nadležnog tijela ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici nadležnog tijela do dana i sata određenog kao rok za predaju ponuda, odnosno u slučaju prikupljanja ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije za zakup poslovnih prostora za koje poslove upravljanja vrši društvu Državne nekretnine d.o.o., da se danom dostave ponude smatra dan dostave ponude društvu Državne nekretnine d.o.o. putem Interoperabilnog informacijskog sustava za upravljanje i raspolaganje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske naziva Interni registar nekretnina (u daljnjem tekstu: IRN)
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude zaprimljene u nadležnom tijelu, odnosno putem IRN-a nakon roka za predaju ponuda neće razmatrati
- odredbu da ponuda mora sadržavati točno određeni iznos mjesečne zakupnine u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati
- odredbu kako će se u slučaju da isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti poslovni prostor, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene mjesečne zakupnine
- odredbu da se ponuda i priložena dokumentacija trajno zadržavaju i ne vraćaju ponuditelju
- odredbu da ako pristignu dvije ponude s istim iznosom ponuđene mjesečne zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, da će ponuditelji biti pozvani preporučenom pošiljkom putem pošte ili elektroničkom poštom na adresu koju su naznačili u svojoj ponudi, da u roku od pet dana od primitka poziva dostave novi iznos ponuđene mjesečne zakupnine na način opisan u uvjetima javnog poziva za prikupljanje ponuda
- odredbu da u javnom pozivu za prikupljanje ponuda za zakup poslovnog prostora mogu sudjelovati sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a registrirane su u odgovarajućem registru za obavljanje djelatnosti koja je za svaki poslovni prostori koji je predmetom javnog poziva navedena u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke, a u postupku za zakup garaža i garažnih mjesta mogu sudjelovati i sve druge fizičke osobe
- odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra pravna ili fizička osoba koja ponudi najviši mjesečni iznos zakupnine koji mora biti viši od početnog iznosa mjesečne zakupnine i izražen u eurima, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog poziva

- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude ili odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i osoba koja je izvršila valjanu prijavu za sudjelovanje u postupku javnog prikupljanja ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije, ali nije u roku predala ponudu, gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku određenom u pozivu nadležnog tijela pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatra se da je isti odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a nadležno tijelo nije vezano odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja
- odredbu da će se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunati u beskatatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu poslovnog prostora
- odredbu da će se ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate
- rok za povrat jamčevine
- odredbu o pravu nadležnog tijela da odustane od davanja u zakup poslovnog prostora u svako doba prije sklapanja ugovora o zakupu, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da nadležno tijelo ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak
- kontakt podatke nadležnog tijela.

POSTUPAK JAVNOG OTVARANJA PISANIH PONUDA

VIII.

- (1) Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke provodi postupak javnog otvaranja pisanih ponuda na način da utvrđuje broj prispjelih ponuda do trenutka koji je označen kao krajnji rok za dostavu pisanih ponuda.
- (2) Tijekom javnog otvaranja pisanih ponuda pregledat će se samo ponude koje su stigle u roku za dostavu pisanih ponuda.
- (3) Kada je predmetom javnog poziva bilo prikupljanje pisanih ponuda za više poslovnih prostora, Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke dužno je utvrditi koliko je pristiglo ponuda za svaki pojedini poslovni prostor.
- (4) Predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke prije otvaranja pisane ponude utvrđuje da li je ponuda podnesena sukladno odredbama javnog poziva, konstatira stanje omotnice i upisuje podatke o vremenu zaprimanja ponude u zapisnik o otvaranju ponuda.
- (5) Omotnice u kojima su pisane ponude pristigle izvan roka za dostavu ponuda se ne otvaraju na javnom otvaranju ponuda, već nakon završetka postupka javnog otvaranja ponuda, radi vraćanja uplaćene jamčevine.
- (6) Ponuda i cjelokupna dokumentacija kod javnog prikupljanja pisanih ponuda mora biti numerirana na način da je označen svaki broj stranice ponude i dokumentacije te mora biti uvezana u cjelinu na način da je ponuda s cjelokupnom dokumentacijom prošivena i spojena s vrpcom i jamstvenikom tako da nije moguće naknadno vađenje ili umetanje listova ili dijelova ponude.

(7) Ponude koje su zaprimljene u postupku javnog prikupljanja pisanih ponuda, a nisu uvezane i numerirane na način opisan u stavku 6. ove točke smatrat će se nevaljanim i neće se razmatrati te se ponuda uvezana spiralnim uvezom neće smatrati valjanom.

(8) Ako redni broj i oznaka poslovnog prostora nisu navedeni na zatvorenoj omotnici, iz ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor ponuda podnosi.

(9) Predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke će nakon otvaranja pisane ponude javno utvrditi ime ponuditelja, činjenicu da je ponuda zaprimljena u roku za dostavu ponuda te ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

(10) Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke će u zapisniku o otvaranju pisanih ponuda unijeti podatke o broju ukupno zaprimljenih ponuda, broju ponuda pristiglih u roku i onima izvan roka za dostavu ponuda, vremenu zaprimanja ponude.

(11) U zapisnik o otvaranju pisanih ponuda, pored činjenica iz stavka 10. ove točke, posebno će se unijeti slijedeći podaci:

- podaci o objavljenom javnom pozivu: datum objave, popis javnih glasila u kojima je objavljen javni poziv
- rok za podnošenje ponuda, s naznačenim datumom i vremenom za podnošenje ponuda
- datum i vrijeme početka i završetka postupka otvaranja ponuda
- ime i prezime nazočnih članova Povjerenstva
- osnovni podaci o ponuditelju
- predmet ponude i početni mjesečni iznos zakupnine iz javnog poziva
- ponuđeni mjesečni iznos zakupnine
- podaci o dostavljenim prilogima
- podaci o prilogima koji su zahtijevani, ali nisu dostavljeni uz ponudu.

(12) Zainteresiranim ponuditeljima će se na njihov zahtjev omogućiti uvid u pristigle ponude, po prethodnoj najavi.

POSTUPAK ELEKTRONIČKOG JAVNOG PRIKUPLJANJA PONUDA

IX.

(1) Postupak elektroničkog javnog prikupljanja ponuda uređen ovom Odlukom isključivo se odnosi na postupak koji će provoditi trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. putem IRN kada će istim biti omogućena provedba natječaja putem modula natječaji.

(2) Nadležna tijela, izuzev trgovačkog društva Državne nekretnine, ovlaštena su svojim aktima urediti postupak elektroničkog javnog prikupljanja ponuda.

(3) Sustavu javnog prikupljanja ponuda elektroničkim sredstvima komunikacije moći će se pristupiti prijavom u IRN – modul natječaji, putem vjerodajnice visoke razine sigurnosti i to elektroničke osobne iskaznice Republike Hrvatske s kvalificiranim osobnim digitalnim certifikatom ili odgovarajućim poslovnim certifikatom, i to u roku koji je određen javnim pozivom za elektroničko javno prikupljanje ponuda, a koji iznosi najmanje 30 dana od dana objave poziva u visokotiražnom dnevnom listu, osim ako je društvo Državne nekretnine d.o.o., iz opravdanih razloga odredilo kraći rok.

(4) Uz prijavu iz stavka 1. ove točke prijavitelj je dužan priložiti odgovarajuću dokumentaciju, potvrditi odgovarajuće izjave i priložiti dokaz o uplati odgovarajuće jamčevine sukladno uvjetima propisanim u javnom pozivu.

(5) Nakon što Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke evaluiira zaprimljene prijave, priloženu dokumentaciju i uplaćene jamčevine te utvrdi valjanost prijave, prijavitelj će u korisnički pretinac zaprimiti obavijest o tome ispunjava li ili ne uvjete za podnošenje ponude.

(6) Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke dužno je evaluirati zaprimljene prijave u roku od najduže osam radnih dana.

(7) Prijavitelji koji ispunjavaju uvjete za podnošenje ponude putem elektroničkih sredstava komunikacije dužni su predati ponude u roku od deset dana, a datum i vrijeme početka i završetka toga roka određuje se u javnom pozivu za elektroničko javno prikupljanje ponuda.

(8) Ukoliko nitko od prijavitelja koji su ispunili uvjete za podnošenje ponuda elektroničkim sredstvima komunikacije ne podnese ponudu unutar roka iz stavka 7. ove točke smatra se da elektroničko javno prikupljanje ponuda nije uspjelo.

(9) Kod elektroničkog javnog prikupljanja ponuda ponuditelj može dati samo jednu ponudu u odnosu na iznos početne mjesečne zakupnine i visina te ponude nije ograničena.

POSTUPAK JAVNOG NADMETANJA

X.

(1) U javnom pozivu za javno nadmetanje mora biti jasno naznačeno da li se nadmetanje provodi putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke javne dražbe.

(2) Javni poziv za javno nadmetanje sadrži:

- podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnoga prostora, položaj u zgradi, energetska razred, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbeni identifikaciju poslovnog prostora, podatke o stanju i opremljenosti poslovnog prostora)
- početni iznos mjesečne zakupnine
- djelatnost navedena u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke
- rok na koji se poslovni prostor daje u zakup
- popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz prijavu
- dan i vrijeme kada se može izvršiti razgledavanje poslovnog prostora, ukoliko je isto moguće
- rok za podnošenje prijave, koji je najmanje 30 dana od dana objave poziva u visokotiražnom dnevnom listu, osim ako je nadležno tijelo iz opravdanih razloga odredilo kraći rok
- visinu jamčevine i oznaku računa na koji se uplaćuje
- odredbu o pravu prednosti pri zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.)
- odredbu da se valjanom uplatom jamčevine smatra uplata čija je transakcija vidljiva na računu nadležnog tijela najkasnije na dan isteka roka za podnošenje prijave za sudjelovanje u javnom nadmetanju
- dražbeni korak javnog nadmetanja
- obavijest da je javno nadmetanje objavljeno na mrežnim stranicama nadležnog tijela, Hrvatske gospodarske komore i Hrvatske obrtničke komore
- mjesto, datum i sat održavanja usmene javne dražbe, odnosno datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe
- odredbu da u javnom nadmetanju za zakup poslovnog prostora mogu sudjelovati sve pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a registrirane su u odgovarajućem registru za obavljanje djelatnosti koja je za svaki poslovni prostori koji je predmetom javnog nadmetanja navedena u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke, dok u postupku za zakup garaža i garažnih mjesta mogu sudjelovati i sve druge fizičke osobe

- obavijest da je podnošenjem prijave ponuditelj izričito suglasan da nadležno tijelo može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati podatke u svrhu provedbe javnog poziva za provedbu javnog natječaja sukladno Zakonu o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka («Narodne novine», broj 42/18.) te iste javno objaviti sukladno Zakonu o pravu na pristup informacijama («Narodne novine», br. 25/13., 85/15. i 69/22.)
- odredbu da se danom predaje prijave smatra dan podnošenja prijave neposredno u pisarnicu nadležnog tijela, ili elektroničkom poštom, ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u pisarnici nadležnog tijela do dana i sata određenog kao rok za podnošenje prijave, odnosno u slučaju elektroničke javne dražbe da se danom predaje prijave smatra dan prijave putem IRN-a
- odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra pravna ili fizička osoba koja ponudi viši iznos od početne mjesečne zakupnine, odnosno najvišu zadnju ponudenu mjesečnu zakupninu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja
- odredbu da se nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka neće razmatrati, odnosno da podnositelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja
- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude ili odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora kao i osoba koja je izvršila valjanu prijavu za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja, ali je odustala od sudjelovanja u javnom nadmetanju gubi pravo na povrat jamčevine
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku određenom u pozivu nadležnog tijela pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom smatra se da je isti odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a nadležno tijelo nije vezano odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja
- odredbu da će se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunati u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu poslovnog prostora
- odredbu da će se ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate
- rok za povrat jamčevine
- odredbu o pravu nadležnog tijela da odustane od davanja u zakup poslovnog prostora u svako doba prije sklapanja ugovora o zakupu, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da nadležno tijelo ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti ima obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak
- odredbu kome i na koju adresu se šalju prijave, ako se šalju preporučenom pošiljkom ili elektroničkom poštom

(3) U postupku javnog nadmetanja kao ponuditelji mogu sudjelovati samo prijavitelji koje su prethodno ispunili sve uvjete određene javnim pozivom.

(4) U postupku javnog nadmetanja neće se razmatrati nepotpune prijave i prijave podnesene izvan utvrđenog roka te podnositelji nepotpunih prijava i prijave podnesenih izvan utvrđenog roka nemaju pravo sudjelovati u postupku javnog nadmetanja.

(5) U postupku javnog nadmetanja najpovoljnijim ponuditeljem smatra se pravna ili fizička osoba koja ponudi viši iznos od početne mjesečne zakupnine, odnosno najvišu zadnju ponudenu mjesečnu zakupninu, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja.

- (1) Nakon što utvrdi da nema smetnji za održavanje postupka javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe, predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke utvrdit će ispunjavaju li prijavitelji sve uvjete za sudjelovanje u usmenoj javnoj dražbi, kao i postojanje drugih okolnosti koje su značajne za provođenje usmene javne dražbe.
- (2) Najmanje sedam dana prije početka usmene javne dražbe Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke utvrđuje broj pristiglih prijava za sudjelovanje na usmenoj javnoj dražbi, sastavlja listu prijavitelja koji su ispunili uvjete da sudjeluju kao ponuditelji na istoj dražbi.
- (3) Na dan održavanja usmene javne dražbe Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke zapisnički uzima podatke svih prijavitelja i utvrđuje njihov identitet, prisutnim osobama usmeno izlaže postupak održavanja usmene javne dražbe te utvrđuje redoslijed ponuditelja glede samog davanja ponuda.
- (4) Redoslijed ponuditelja se utvrđuje na način da je prvi ponuditelj u redoslijedu onaj čija je prijava prva zaprimljena u nadležnom tijelu, drugi je onaj čija je prijava druga po redu zaprimljena i tako redom sve do posljednjeg prijavitelja, a ako su dvije ili više ponuda pristigle u isto vrijeme ili se iz vremena primitka ne može utvrditi redoslijed, redoslijed se utvrđuje prema urudžbenom broju prijave.
- (5) Ako Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke utvrdi da netko od prisutnih prijavitelja ili zastupnika nije dokazao svoj identitet putem valjanog identifikacijskog dokumenta, isključit će ga iz sudjelovanja u postupku javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe.
- (6) Predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke započinje postupak javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe na način da objavljuje početni iznos mjesečne zakupnine za poslovni prostor koji je predmetom javnog nadmetanja te poziva prvog prijavitelja prema utvrđenom redoslijedu prijavitelja da se izjasni želi li dati ponudu koja je viša od početne mjesečne zakupnine za navedeni poslovni prostor.
- (7) Visinu dražbenog koraka određuje nadležno tijelo u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora putem usmene javne dražbe u iznosu od 2 % od utvrđene početne mjesečne zakupnine.
- (8) U slučaju da prvi od ponuditelja prema utvrđenom redoslijedu ponuditelja ne ponudi višu ponudu od početne mjesečne zakupnine, pitanje iz stavka 6. ove točke se ponavlja sljedećim ponuditeljima prema utvrđenom redoslijedu ponuditelja.
- (9) Nakon što prvi puta bude povišena ponuda, svakom sljedećem ponuditelju, prema utvrđenom redoslijedu ponuditelja, postavlja se pitanje povisuje li svoju ponudu u odnosu na zadnje danu najvišu ponudu.
- (10) Smatra se da su od daljnjeg sudjelovanja u usmenoj javnoj dražbi odustali ponuditelji koji se, u trenutku kada po utvrđenom redoslijedu ponuditelja bude njihov red da se izjasne, ne izjasne na način da daju ponudu koja je viša od početne mjesečne zakupnine, odnosno zadnje dane najviše ponude.
- (11) Predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke ponavlja postupak iz stavka 9. ove točke sve dok u sudjelovanju na usmenoj javnoj dražbi ne ostane samo jedan ponuditelj.
- (12) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete javnog nadmetanja putem usmene javne dražbe.
- (13) Usmena javna dražba održat će se i kada na nadmetanju sudjeluje samo jedan ponuditelj.

- (14) Predsjednik Povjerenstva iz točke IV. ove Odluke ima pravo prekinuti usmenu javnu dražbu ako tijekom istog ponuditelji narušavaju red i disciplinu galamom, šetnjom ili izlaskom iz prostorije, ometanjem drugih ponuditelja ili na drugi način.
- (15) Zapisnik o provedenom postupku usmene javne dražbe na odgovarajući način sadrži podatke propisane točkom VII. stavka 11. ove Odluke.

ELEKTRONIČKA JAVNA DRAŽBA

XII.

- (1) Postupak elektroničke javne dražbe uređen ovom Odlukom isključivo se odnosi na postupak koji će provoditi trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o. putem IRN kada će istim biti omogućena provedba natječaja putem modula natječaji.
- (2) Nadležna tijela, izuzev trgovačkog društva Državne nekretnine, ovlaštena su svojim aktima urediti postupak elektroničke javne dražbe.
- (3) Sustavu javnog nadmetanja putem elektroničke javne dražbe moći će se pristupiti prijavom u IRN – modul natječaji, putem vjerodajnice visoke razine sigurnosti i to elektroničke osobne iskaznice Republike Hrvatske s kvalificiranim osobnim digitalnim certifikatom ili odgovarajućim poslovnim certifikatom, i to u roku koji je određen javnim pozivom za javno nadmetanje.
- (4) Prijavitelji su se dužni pridržavati pravila javnog nadmetanja propisanih ovom Odlukom i uvjeta objavljenih u pozivu za javno nadmetanje.
- (5) U svrhu sudjelovanja na elektroničkoj javnoj dražbi prijavitelj je dužan podnijeti prijavu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi uz prilažanje odgovarajuće dokumentacije, potvrđivanja odgovarajućih izjava i uplate odgovarajuće jamčevine sukladno uvjetima propisanim u javnom pozivu.
- (6) Nakon što Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke evaluiira zaprimljene prijave, priloženu dokumentaciju i uplaćene jamčevine te utvrdi valjanost prijave, prijavitelj će u korisnički pretinac zaprimiti obavijest o tome da li ispunjava ili ne ispunjava uvjete za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi.
- (7) Povjerenstvo iz točke IV. ove Odluke dužno je evaluirati zaprimljene prijave u roku od najduže osam radnih dana.
- (8) Elektronička javna dražba počinje danom i u vrijeme naznačeno u javnom pozivu, te traje deset radnih dana, a ponude se prikupljaju elektroničkim putem radnim i neradnim danima u vremenu od 0 do 24 sata.
- (9) Datum i vrijeme početka i završetka elektroničke javne dražbe određuje društvo Državne nekretnine d.o.o. u javnom pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi.
- (10) Ukoliko nitko od prijavitelja koji su ispunili uvjete za sudjelovanje na elektroničkoj javnoj dražbi ne podnese ponudu unutar roka iz stavka 8. ove točke, smatra se da je elektronička javna dražba neuspjela.
- (11) Kod elektroničke javne dražbe dražbeni korak predstavlja korak povećanja mjesečne zakupnine za koji ponuditelj može dati ponudu u odnosu na iznos početne mjesečne zakupnine ili u odnosu na iznos zadnje valjane ponude.
- (12) Visinu dražbenog koraka određuje društvo Državne nekretnine d.o.o. u odluci iz točke III. stavka 6. ove Odluke, o davanju u zakup poslovnog prostora putem elektroničke javne dražbe u iznosu od 2 % od utvrđene početne mjesečne zakupnine.
- (13) Dražbeni korak je vidljiv prilikom samog nadmetanja i povećanje zadnje valjane ponude moguće je samo za unaprijed određen dražbeni korak.

(14) Ponuditelj može odabrati između unaprijed ponuđenih iznosa ponude koje mu nudi sustav elektroničke javne dražbe.

(15) Ako je u nadmetanju evidentirana samo jedna valjana ponuda ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara početnoj mjesečnoj zakupnini uvećanoj za dražbeni korak, ili
- iznosa ponude koji odgovara početnoj mjesečnoj zakupnini uvećanoj za tri dražbena koraka, ili
- iznosa ponude koji odgovara početnoj mjesečnoj zakupnini uvećanoj za pet dražbenih koraka, ili
- iznosa ponude koji odgovara početnoj mjesečnoj zakupnini uvećanoj za deset dražbenih koraka.

(16) Ako su u nadmetanju evidentirane barem dvije ili više valjanih ponuda, ponuditelj može odabrati između:

- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za dražbeni korak, ili
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za tri dražbena koraka, ili
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za pet dražbenih koraka, ili
- iznosa ponude koji odgovara iznosu najviše evidentirane valjane ponude uvećane za deset dražbenih koraka.

(17) Ponuditelj ne može dati ponudu ako je njegova ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda.

(18) Najpovoljnijim ponuditeljem smatra se ponuditelj čija je ponuda evidentirana u sustavu kao zadnja najviša valjana ponuda koja mora biti viša od početnog iznosa mjesečne zakupnine, uz uvjet da ispunjava i sve druge uvjete iz javnog nadmetanja.

POČETNI MJESEČNI IZNOS ZAKUPNINE

XIII.

(1) Za poslovne prostore u vlasništvu Republike Hrvatske početni mjesečni iznos zakupnine određuje se sukladno kriterijima za određivanje zakupnine za poslovne prostore jedinice lokalne samouprave u kojoj se poslovni prostor nalazi, a ovisno o zoni ili adresi gdje se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja je navedena za obavljanje u poslovnom prostoru u odluci o davanju u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja iz točke III. stavka 6. ove Odluke.

(2) Za poslovne prostore u vlasništvu pravnih osoba u isključivom ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, početni mjesečni iznos zakupnine određuje tijelo utvrđeno aktima te pravne osobe.

(3) Iznimno, ukoliko nadležno tijelo, obzirom na stanje i opremljenost prostora, u odluci o davanju u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske putem javnog natječaja iz točke III. stavka 6. ove Odluke, odredi dvije ili više djelatnosti za pojedini poslovni prostor, početni mjesečni iznos zakupnine odredit će se prema djelatnosti za koju je, prema kriterijima iz stavka 1. ove točke, određen najviši mjesečni iznos zakupnine.

(4) Nadležno će tijelo pri određivanju djelatnosti u odluci o davanju u zakup poslovnog prostora putem javnog natječaja iz točke III. stavka 6. ove Odluke, voditi računa o površini poslovnog prostora koji je predmetom javnog natječaja te drugim uvjetima propisanim prostorno-planskom dokumentacijom. posebnim uvjetima koje prostor mora ispunjavati za

obavljanje određenih djelatnosti, potrebama građana za određenim djelatnostima na određenom području te djelatnostima koje obavljaju drugi gospodarski subjekti u neposrednoj blizini, a u koju svrhu nadležno tijelo može zatražiti mišljenje jedinice lokalne samouprave u kojoj se poslovni prostor nalazi.

(5) Iznimno od stavaka 1. i 3. ove točke za garaže i garažna mjesta u vlasništvu Republike Hrvatske te dijelove poslovnog prostora za bankomate, samoposlužne i druge slične aparate, početni mjesečni iznos zakupnine određuje se prema kriterijima jedinice lokalne samouprave za određivanje zakupnine za garaže, garažna mjesta, bankomate i samoposlužne aparate.

(6) Ako jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske nema propisane kriterije za određivanje zakupnine, početni mjesečni iznos zakupnine odredit će se u visini tržišne vrijednosti zakupa, procijenjene po ovlaštenom sudskom vještaku, sukladno posebnom propisu.

(7) Početni mjesečni iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske, utvrđen prema kriterijima iz ove točke, može se umanjiti do najviše 50% u budućim natječajima, ako u dvije prethodne objave nije zaprimljena niti jedna ponuda.

(8) Ako je kriterijima jedinice lokalne samouprave određeno da se početni mjesečni iznos zakupnine umanjuje s obzirom na položaj poslovnoga prostora, pri izračunu početnog mjesečnog iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske uzet će se u obzir odgovarajuće odredbe o umanjenju.

(9) Ukoliko kriteriji iz stavka 8. ove točke ne sadržavaju odredbe o umanjenju, početni mjesečni iznos zakupnine za poslovni prostor u vlasništvu Republike Hrvatske umanjit će se za 50%, 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.

PRAVO PREDNOSTI IZ ZAKONA O HRVATSKIM BRANITELJIMA IZ DOMOVINSKOG RATA I ČLANOVIMA NJIHOVIH OBITELJI

XIV.

(1) Osobe koje se pozivaju na pravo prednosti pri zakupu poslovnog prostora sukladno odredbama Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, br. 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.) dužne su uz ponudu odnosno prijavu dostaviti sljedeću dokumentaciju;

-članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata dužni su dostaviti rješenje ili potvrdu o priznatom statusu člana obitelji smrtno stradalog ili nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata nadležnog upravnog tijela županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na ostvarivanje prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji i dokaz o srodstvu (rodni list ili izvod iz matične knjige rođenih)

-hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata dužni su dostaviti rješenje ili potvrdu o priznatom statusu hrvatskog ratnog vojnog invalida iz Domovinskog rata nadležnog upravnog tijela županije odnosno Grada Zagreba u čijem je djelokrugu obavljanje povjerenih poslova državne uprave koji se odnose na ostvarivanje prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji

-hrvatski branitelji i dragovoljci iz Domovinskog rata dužni su dostaviti potvrdu o priznatom statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili dragovoljca iz Domovinskog rata Ministarstva obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova ili Ministarstva hrvatskih branitelja

-djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata dužna su dostaviti potvrdu o priznatom statusu hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili dragovoljca iz Domovinskog rata Ministarstva

obrane odnosno Ministarstva unutarnjih poslova ili Ministarstva hrvatskih branitelja i dokaz o srodstvu (rodni list ili izvod iz matične knjige rođenih)

-braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo hrvatskih branitelja ili koje su korisnice poticaja Ministarstva hrvatskih branitelja dužne su dostaviti potvrdu Ministarstva hrvatskih branitelja.

-izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da ne traje zakup drugog poslovnog prostora neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

(2) Osobe iz stavka 1. ove točke ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren.

(3) Ponuditelja odnosno prijavitelja koji se poziva na pravo prednosti koje je dokazao dokumentacijom iz stavka 1. ove točke te koji ispunjava sve uvjete iz javnog natječaja, obavijestit će se na usmenoj javnoj dražbi, ako se javni natječaj provodi na navedeni način ili putem elektroničke pošte, da je u postupku javnog natječaja utvrđen najviši mjesečni iznos zakupnine te će se isti pozvati da se odmah na usmenoj javnoj dražbi ili u roku od tri dana od dostave dopisa u elektroničkom obliku, očituje prihvaća li najviši iznos mjesečne zakupnine.

(4) Ako se ponuditelj odnosno prijavitelj u roku iz stavka 3. ove točke ne izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća uvjete iz najpovoljnije ponude.

ODREDBE O JAMČEVINI I SREDSTVIMA OSIGURANJA

XV.

(1) Osobe koje namjeravaju sudjelovati u postupku javnog natječaja dužne su uplatiti jamčevinu sukladno javnom pozivu.

(2) Osoba koja namjerava sudjelovati u postupku javnog natječaja mora biti uplatitelj jamčevine i u pozivu uplate (PNB) mora biti naveden osobni identifikacijski broj (OIB) te osobe.

(3) Najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovora o zakupu poslovnog prostora, ali je isti dužan, prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, na ime beskamatnog pologa koji odgovara tromjesečnom iznosu ugovorene zakupnine uplatiti razliku između iznosa uplaćene jamčevine i tromjesečne ponuđene zakupnine.

(4) Najpovoljniji ponuditelj dužan je u roku određenom u pozivu nadležnog tijela uplatiti razliku na ime iznosa beskamatnog pologa iz stavka 3. ove točke, a u protivnom smatra se da je odustao od ponude te mu se uplaćena jamčevina neće vratiti, a nadležno tijelo nije vezano odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(5) Ako je odustanak od ponude uslijedio nakon uplate beskamatnog pologa, ponuditelju će se vratiti iznos koji čini razliku između beskamatnog pologa i jamčevine uplaćene za sudjelovanje u javnom natječaju.

(6) Nakon odabira najpovoljnijeg ponuditelja nadležno tijelo će ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate.

(7) Najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude, ili odustane od sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao i osoba koja je izvršila valjanu prijavu za sudjelovanje u postupku javnog prikupljanja ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije, odnosno za sudjelovanje u postupku javnog nadmetanja, ali nije u roku predala svoju ponudu, odnosno koja je odustala od sudjelovanja u javnom nadmetanju, gubi pravo na povrat jamčevine.

(8) Nadležno tijelo dužno je u javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda, odnosno u pozivu za javno nadmetanje odrediti rok za povrat jamčevine iz stavka 5. i 6. ove točke, te u roku određenom javnim pozivom bez odgode izvršiti povrat jamčevine.

(9) Valjanom uplatom jamčevine smatrat će se uplata čija je transakcija izvršena na računu nadležnog tijela najkasnije na dan isteka roka za predaju ponuda, odnosno na dan isteka roka za podnošenje prijave za predaju ponuda elektroničkim sredstvima komunikacije ili na dan isteka roka za podnošenje prijave za sudjelovanje u javnom nadmetanju.

(10) Najpovoljniji ponuditelj dužan je prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, kao sredstvo osiguranja ispunjenja ugovornih obveza dostaviti i bjanko zadužnicu ovjerenu od strane javnog bilježnika u visini godišnje zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednosti, u protivnom smatra se da je odustao od ponude i nadležno tijelo nije vezano odlukom o izboru najpovoljnije ponuditelja.

UGOVOR O ZAKUPU

XVI.

(1) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme od najviše 10 (slovima: deset) godina, ukoliko odlukom iz točke III. stavka 6. ove Odluke nije određeno drukčije.

(2) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske sklapa se u obliku ovršne isprave sukladno propisu koji uređuje područje javnog bilježništva, a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora padaju na teret zakupnika.

(3) Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju, osim ukoliko odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja iz točke III. stavka 6. ove Odluke, nije određeno drukčije.

(4) Radi obavljanja radova potrebnih za stavljanje poslovnoga prostora u vlasništvu Republike Hrvatske u funkciju za obavljanje ugovorene djelatnosti, zakupnik se prvi mjesec od potvrđivanja (solemnizacije) ugovora o zakupu oslobađa plaćanja ugovorene zakupnine, osim ukoliko odlukom o davanju poslovnog prostora u zakup putem javnog natječaja iz točke III. stavka 6. ove Odluke, nije određeno drukčije.

(5) 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.

(6) Za poslovni prostor koji se nalazi u zgradi na čijem je pročelju postavljena skela za potrebe izvođenja radova zakupnina se umanjuje za 30% za vrijeme dok je poslovanje djelomično otežano.

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

(8) Ugovorom o zakupu, osim ukoliko zakupodavac ne odredi drukčije, 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 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.

(9) Zakupnik se može osloboditi obveza iz stavka 8. ove točke, ukoliko dokaže da osiguravajuća društva ne pružaju prethodno navedenu uslugu za predmet zakupa.

(10) 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, osim ukoliko zakupodavac ne odredi drukčije.

- (11) Ugovorom o zakupu bit će predviđena mogućnost otkaza, odnosno raskida ugovora o zakupu u slučaju kršenja odredbi o osiguranju.
- (12) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnoga prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnoga prostora.
- (13) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (14) 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), osim u slučajevima određenim posebnim aktima nadležnog tijela.
- (15) Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu i/ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.
- (16) 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).
- (17) Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnoga prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomencička renta, pričuva, komunalna naknada, komunalni doprinos, vodna naknada i drugo).
- (18) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske mora sadržavati odredbu o zabrani ugovaranja podzakupa iz članka 19. stavka 2. Zakona, osim ako se radi o poslovnom prostoru iz stavka 3. istog članka Zakona i odredbu o raskidu ugovora iz članka 19. stavka 5. Zakona.
- (19) Ugovor o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske mora sadržavati odredbu da je zakupnik dužan na ime naknade platiti iznos petogodišnje zakupnine u slučaju kršenja odredbi ugovora u pogledu podzakupa.
- (20) Odredba o zabrani ugovaranja podzakupa kao i odredba o naknadi za davanje poslovnoga prostora u podzakup bitne su odredbe ugovora o zakupu poslovnog prostora u vlasništvu Republike Hrvatske.
- (21) Ugovor o zakupu poslovnoga prostora prestaje na načine propisane Zakonom, ovom Odlukom, aktom nadležnog tijela i ugovorom o zakupu.
- (22) Nadležno tijelo otkazat će ugovor o zakupu ako naknadno utvrdi da je zakupnik u ponudi i/ili prijavi i/ili dokumentaciju uz ponudu i/ili prijavu dostavio neistinite i/ili netočne podatke.

ZAVRŠNE ODREDBE

XVII.

Stupanjem na snagu ove Odluke stavlja se izvan snage Odluka o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnoga prostora, KLASA: 372-01/21-01/38, URBROJ: 531-09-1-2/1-23-34, od 1. lipnja 2023.

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.

XVIII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR



Dostaviti:

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

