MINISTARSTVO GOSPODRASTVA

I ODRŽIVOG RAZVOJA –

Ravnateljstvo za robne zalihe

Na temelju članka 16. stavak 4. Zakona o strateškim robnim zalihama („Narodne novine“, br. 141/22) ministar gospodarstva i održivog razvoja donosi

**PRAVILNIK O ZAKUPU SKLADIŠTA**

1. **OPĆE ODREBE**

**Članak 1.**

Ovim Pravilnikom uređuje se postupanje Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja – Ravnateljstva za robne zalihe (u daljnjem tekstu: Ravnateljstvo) u svezi postupka davanja u zakup neiskorištenih skladišta i opreme u vlasništvu Republike Hrvatske pravnim i fizičkim osobama, kojima raspolaže Ravnateljstvo.

**Članak 2.**

Na postupak davanja u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Ravnateljstva, osim Zakona o strateškim robnim zalihama („Narodne novine“, br. 141/22, u daljnjem tekstu: Zakon), Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i ovoga Pravilnika, primjenjuju se i opći propisi obveznog prava o zakupu.

1. **ZASNIVANJE ZAKUPA SKLADIŠTA**

**Članak 3.**

(1) Upravljanje nekretninama općenito podrazumijeva sve sustavne i koordinirane aktivnosti kojima Ravnateljstvo optimalno i održivo upravlja svojim nekretninama pažnjom dobrog i savjesnog gospodara.

(2) Odluku i uvjete o davanju u zakup skladišta, sukladno ovom Pravilniku i drugim pozitivnim propisima Republike Hrvatske, donosi ravnatelj Ravnateljstva na prijedlog Odjela za neprehrambene i industrijske proizvode.

**Članak 4.**

1. Ravnateljstvo može dati u zakup neiskorištena skladišta i opremu sukladno javno provedenom natječaju, uz naknadu koja odgovara procijenjenom iznosu zakupnine, osim u slučaju kada je zakonom drugačije određeno.
2. Skladišta i oprema iz stavka 1. ovoga članka mogu se dati u zakup fizičkim i pravnim osobama iz članka 8. ovoga Pravilnika i bez naknade, uz uvjet tekućeg i investicijskog održavanja.

(3) Procijenjeni iznos zakupnine je vrijednost izražena u novcu koja se za određenu nekretninu može postići na tržištu i koja ovisi o odnosu ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja na području na kojem se nekretnina nalazi.

(4) Procijenjeni iznos zakupnine nekretnine utvrđuje se sukladno izvješću Porezne uprave na području gdje se nekretnina nalazi.

(5) Iznimno od odredbe stavka 1. ovog članka, ugovor o zakupu skladišnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno Ravnateljstvo i jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave u slučajevima predviđenim Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora.

**Članak 5.**

(1) Javni natječaj za davanje u zakup nekretnina provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo) koje se osniva Odlukom ravnatelja.

(2) Povjerenstvo mora imati neparan broj članova, a sastoji se od najmanje tri člana.

(3) Javni natječaj za davanje nekretnina u zakup objavljuje se na stranicama Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja –Ravnateljstva za robne zalihe, a može i u drugim glasilima ili sredstvima javnog priopćavanja, ako tako odluči Povjerenstvo.

**Članak 6.**

Poziv za javno prikupljanje ponuda obavezno sadrži:

* Podatci o predmetu zakupa:

Oznaka nekretnine koja je predmet zakupa (minimalno sadrži adresu nekretnine, oznaku katastarske općine, površina, namjena (ako je određena)

* Procijenjeni iznos zakupnine
* Rok, adresu i način podnošenja ponuda
* Visinu jamčevine i račun na koji se jamčevina uplaćuje
* Mjesto, datum i vrijeme održavanja javnog otvaranja ponuda
* Odredbu tko može sudjelovati u javnom prikupljanju ponuda
* Odredbu da se danom predaje ponuda smatra dan neposredne predaje ponude na adresu Ravnateljstva, a ako je ponuda poslana preporučenom pošiljkom dan kada je ponuda predana na poštu
* Odredbu tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem
* Odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude gubi pravo na povrat jamčevine
* Naznaku o mogućnosti pregleda predmetne nekretnine, kao i vremena u kojem zainteresirani ponuditelji mogu izvršiti pregled
* Odredbu da se nekretninom raspolaže po načelu „viđeno-kupljeno“
* Rok u kojem najpovoljniji ponuditelj mora sklopiti ugovor o zakupu
* Uputu o dostavi dokumenata koje ponuditelj mora dostaviti za sudjelovanje na javnom natječaju
* Odredbu da se nepotpune i nepravodobne ponude neće uzeti u razmatranje
* Odredbu o pravu zakupodavca da odustane od zakupa u svako doba prije donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja
* Odredbu o pravu zakupodavca da ne izabere ponudu niti jednog ponuditelja, u kojem se slučaju javni natječaj poništava.

**Članak 7.**

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda od ponuditelja će se između ostalog tražiti da dostave:

* Dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju uz odgovarajuće dokaze iz kojih proizlazi vjerodostojnost tih podataka (ime i prezime, odnosno naziv, adresu prebivališta odnosno sjedišta, OIB, dokaz o državljanstvu za fizičke odnosno dokaz o upisu u sudski, obrtni ili drugi odgovarajući registar za pravne osobe)
* Izjavu pravne i fizičke osobe s ovjerenim potpisom kod javnog bilježnika, kojom se dokazuje da u posljednjih pet godina pravomoćnom sudskom odlukom ili rješenjem o prekršaju nije izrečena zaštitna mjera zabrane obavljanja određenih djelatnosti ili poslova u pravnoj osobi ili sigurnosna mjera zabrane potpunog ili djelomičnog obavljanja određene dužnosti ili djelatnosti, niti skladištarima koji su zbog nemara prouzročili pad kvalitete robe i umanjenje tržišne vrijednosti robe kojom raspolaže Ravnateljstvo.
* Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde nadležne Porezne uprave kojom se potvrđuje ima li ponuditelj duga po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava, koja ne smije biti starija od trideset (30) dana od dana objave javnog poziva
* Dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
* Vlastoručno potpisanu izjavu ponuditelja kojom se obvezuje da će u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena sklopiti ugovor o zakupu o vlastitom trošku, potvrđuje da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da njegova ponuda ostaje na snazi devedeset (90) dana računajući od dana otvaranja ponuda.

**Članak 8.**

(1) Pravo podnošenja ponude za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve fizičke i pravne osobe, državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije, kao i sve pravne osobe koje dokažu svoj upis u sudski, obrtni, strukovni ili drugi odgovarajući registar u državi njihova poslovnog nastana.

(2) Ostale fizičke i pravne osobe koje ne udovoljavaju uvjetima iz stavka 1. ovog članka, mogu sudjelovati na javnom natječaju ako ispunjavaju zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na području Republike Hrvatske.

**Članak 9.**

(1) Rok za podnošenje ponuda je petnaest (15) dana od dana objave javnog natječaja na mrežnoj stranici Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja (u daljnjem tekstu: Ministarstvo).

(2) Javno otvaranje ponuda mora se provesti u roku od najduže petnaest (15) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda.

**Članak 10.**

1. Postupak javnog natječaja okončava se sklapanjem ugovora o zakupu u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

(2) Ponuditelj čija ponuda bude izabrana kao najpovoljnija, a koji naknadno odustane od svoje ponude ili od zaključenja ugovora, nema pravo na povrat jamčevine.

**Članak 11.**

(1) Ponude na javni natječaj dostavljaju se poštom preporučeno ili neposredno na adresu Ravnateljstva naznačenu u javnom pozivu, u zatvorenoj omotnici s obveznom naznakom „Ponuda za natječaj-ne otvaraj!“

(2) Dan predaje ponude smatra se dan predaje ponude u pisarnicu Ravnateljstva odnosno dan predaje ponude na poštu preporučenom pošiljkom.

(3) Ponuda na javni natječaj mora sadržavati sve podatke i moraju joj biti priloženi svi dokazi o ispunjavanju uvjeta koji su navedeni u tekstu javnog poziva.

**Članak 12.**

(1) Poslove provođenja odluke o raspisivanju javnog natječaja, pripreme dokumentacije, objave natječaja, prikupljanja i otvaranja ponuda obavlja Povjerenstvo iz članka 5. ovoga Pravilnika.

(2) O otvaranju ponuda Povjerenstvo je dužno sastaviti zapisnik.

(3) Povjerenstvo je dužno prvo utvrditi broj pristiglih ponuda te jesu li pravodobne.

Nepravodobne ponude neće se razmatrati.

**Članak 13.**

(1) Zapisnik o otvaranju ponuda s prijedlogom odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno eventualno o poništenju javnog natječaja Povjerenstvo je dužno dostaviti Ravnatelju.

(2) Zapisnik potpisuju svi prisutni članovi Povjerenstva.

**Članak 14.**

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno odluku o poništenju javnog natječaja za zakup skladišta donosi Ravnatelj.

**Članak 15.**

1. Ugovor o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem sklopit će Ravnatelj najkasnije u roku od trideset (30) dana od dana stupanja na snagu odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.
2. Sklopljenim ugovorom iz stavka 1. ovog članka reguliraju se prava i obveze po osnovi zakupa.

(3) Ugovor o zakupu solemnizira se kod javnog bilježnika na teret zakupnika.

**Članak 16.**

Zakupniku nije dopušteno zakupljena neiskorištena skladišta i opremu davati u podzakup.

**Članak 17.**

Nadležna služba Ravnateljstva vodi evidenciju o nekretninama u poslovnim knjigama Ravnateljstva, poduzima odgovarajuće radnje i mjere radi uređivanja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina te druge potrebne mjere radi zaštite imovinskih prava Ravnateljstva, te vodi evidenciju o naplati prihoda s osnova davanja nekretnina Ravnateljstva u zakup ili po bilo kojoj drugoj osnovi na korištenje i upravljanje trećim osobama te popis dužnika s prijedlogom o poduzimanju daljnjih potrebnih mjere (prisilna naplata, raskid ugovora i dr.) te o tome izvješćuje Ravnatelja.

**Članak 18.**

Godišnje se obavlja popis imovine prema postupku propisanim zakonom nakon čega se vrši usklađenje s imovinom evidentiranom u poslovnim knjigama.

1. **PRESTANAK ZAKUPA**

**Članak 19.**

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen.

**Članak 20.**

1. Ravnateljstvo može otkazati ugovor o zakupu u roku od petnaest (15) dana od dana priopćenja pisanom opomenom zakupodavca , bez obzira na ugovorne ili zakonske odredbe o trajanju zakupa ako:

1. zakupnik i poslije pisane opomene Ravnateljstva koristi predmetno skladište protivno ugovoru ili mu nanosi znatniju štetu koristeći ga bez dužne pažnje,

2. zakupnik ne plati dospjelu zakupninu,

3. zakupnik skladišni prostor ili njegov dio ustupi u podzakup ili posjed trećoj osobi,

4. zakupnik vrši preinake skladišnog prostora bez pisane suglasnosti Ravnateljstva,

5. zakupnik onemogući Ravnateljstvu nesmetanu kontrolu korištenja skladišnog prostora i ne pruži na uvid Ravnateljstvu svu potrebnu dokumentaciju temeljem sklopljenog ugovora.

 **MINISTAR**

 **izv. prof. dr. sc. Davor Filipović**

KLASA:011-01/23-01/03

URBROJ:517-13-2-23-1

Zagreb, 10. ožujka 2023.

Akt izradila: Akt pregledala: Akt odobrio:

Voditeljica Službe za fin.-rač., Ravnateljica DRŽAVNI TAJNIK

anal.-planske i pravne poslove

Štefica Knezović, dipl.iur. Anja Bagarić Ivo Milatić, dipl.oec.