



## REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,  
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/22-02/124

URBROJ: 531-09-01-02/01-22-6

U Zagrebu, dana 22. rujna 2022. godine

Na temelju članka 18., 34. i 35. stavka 4. Zakona o ustrojstvu i djelokrugu tijela državne uprave („Narodne novine“ br. 85/20.), članka 46. stavka 7., 8. i 9. Zakona o upravljanju državnom imovinom („Narodne novine“ br. 52/18,) te članka 9. i 10. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ br. 95/18.), ministar donosi

### ODLUKU

**kojom se daje suglasnost Sveučilištu u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupodavcem, društvom Trius d.o.o. iz Zagreba**

#### I.

Sveučilištu u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, daje se suglasnost za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Radnička cesta 177, ukupne površine 1.900,00 m<sup>2</sup> koji se nalazi na 1. (prvom) katu poslovne zgrade izgrađene na zkč.br. 6927/30, Radnička cesta, skladište (oznake D1), gospodarska zgrada (precrpna stanica), upravna zgrada br. 177 (označena sa 8), skladište (oznake B), hala (oznake C), skladište (oznake E), poslovna zgrada A1, gospodarsko dvorište, skladište (oznake D2), ukupne površine 33.662 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.br. 21920, k.o. Grad Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora opisanog u stavku 1. ove točke sklopit će se sa zakupodavcem, društvom TRIUS d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 73097022799, za potrebe smještaja i obavljanja djelatnosti za vrijeme cjelovite obnove zgrade fakulteta oštećene u potresu.

#### II.

Poslovni prostor opisan u točki I. ove Odluke, zakupit će se po cijeni zakupnine u iznosu od 11,63 EUR/m<sup>2</sup> (slovima: jedanaesteuraišezdesettricentazametarkvadratni) prostora odnosno ukupno mjesečna zakupnina iznosi 22.097,00 (slovima: dvadesetdvijetisućidevedesetsedam) EUR-a uvećano za porez na dodanu vrijednost i ista se do 01. siječnja 2023. godine plaća u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan izdavanja računa.

Za poslovni prostor iz točke I. ove Odluke, Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, pored zakupnine, dužno je zasebno snositi trošak vlastite potrošnje električne energije, plina i vode evidentirane na kontrolnim brojlama, a obračunate razmjerno zakupljenoj površini na temelju ugovora koje će sklopiti izravno sa isporučiteljima usluga.

Pored zakupnine i troškova iz stavka 2. ove točke, Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, dužno je plaćati i troškove poslovanja koji uključuju; zajedničke troškove za zajedničke dijelove poslovne zgrade (naknada za vodu i odvodnju, dimnjak, odvoz smeće, čišćenje kanalizacije, električnu energiju i grijanje, čišćenje, uklanjanje snijega, posipanje zaleđenih površina), primjereno osiguranje (požar, nevolje, poplava i drugi uobičajeni rizici), troškove servisiranja, popravaka, inspekcije, održavanja i optimiranja za sve tehničke i električne uređaje, komunalnu i vodnu naknada, porez i druga javna davanja, troškove zaštitarske službe, troškove dezinfekcije i deratizacije, troškove osoblja i materijala za čišćenje i troškove upravljanja poslovnom zgradom u iznosu od 2,00 EUR/m<sup>2</sup> (slovima: dvaeurazametarkvadratni) poslovnog prostora uvećanom za porez na dodanu vrijednost.

Zakupodavac je dužan snositi troškove pričuve i investicijskog održavanja nekretnine.

Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, osigurat će sredstva za zakup poslovnog prostora kroz cijelo vrijeme njegova trajanja.

### III.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se na određeno vrijeme od 2 (slovima: dvije) godine od dana primopredaje prostora.

Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, obvezuje se dostaviti Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine presliku potpisanog ugovora o zakupu i primopredajnog zapisnika za potrebe vođenja evidencije sklopljenih ugovora.

### IV.

Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, provest će ovu Odluku te se ovlašćuje za potpisivanje predmetnog Ugovora o zakupu poslovnog prostora.

### V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

 **MINISTAR**  
*Ivan Paladina*  
Ivan Paladina

Dostaviti:

1. Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362,
2. Pismohrana, ovdje

## Obrazloženje

Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine zaprimilo je dana 14. srpnja 2022. godine zahtjev Sveučilišta u Zagrebu Fakulteta elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, (dalje u tekstu: Fakultet) kojim se traži izdavanje suglasnosti za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Radnička cesta 177, sa trgovačkim društvom TRIUS d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 73097022799, za potrebe smještaja 285 djelatnika Fakulteta iz zgrade C (nebodera), a koju zgradu je potrebno iseliti zbog provedbe postupka cjelovite obnove zgrade Fakulteta u Zagrebu, Unska 3, koja je oštećena u potresu.

Kako je uvidom u evidencije utvrđeno da se iznos zakupnine i troškova poslovanja naveden u ugovoru za koji se traži izdavanje suglasnosti razlikuje od ugovora za čije sklapanje je Ministarstvo dalo suglasnost drugim državnim tijelima za zakup poslovnih prostora na istoj adresi i sa istim zakupodavcem, dopisom u elektroničkom obliku od 20. srpnja 2022. godine zatraženo je od Sveučilišta u Zagrebu Fakulteta elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, da o navedenim razlikama zatraži očitovanje od zakupodavca.

Dana 22. srpnja 2022. godine Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, dostavilo je očitovanje zakupodavca, društva TRIUS d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 73097022799, u kojem je navedeno kako je prostor za Fakultet useljiv odmah, dok je prostor drugog državnog tijela trebalo prilagoditi na teret zakupnika. Nadalje je navedeno kako je u trenutku sklapanja ugovora o zakupu s drugim državnim tijelom cijena zakupa prilagođena zahtjevu zakupnika, a koja cijena je bila znatno niža od realno tržišne cijene te kao korektivni faktor da bi se došlo do donje granice isplativosti najma za zakupodavca ukupna cijena zakupa je dogovorena na 11,50 EUR/m<sup>2</sup> čime su uvećani troškovi poslovanja. Nadalje je zakupodavac istaknuo kako je ukupna cijena zakupa za Fakultet realna, ali još uvijek pri dnu tržišne cijene za poslovne prostore te kategorije.

Obzirom je na temelju analize tržišta nekretnina Službe za procjenu vrijednosti nekretnina utvrđeno kako prosječna cijena zakupa u gradu Zagrebu iznosi 11,62 EUR/m<sup>2</sup>, a osobito imajući u vidu nužnost preseljenja iz dijela zgrade Fakultete zbog postupka cjelovite obnove zgrade oštećene u potresu kao i nedostatak uređenih poslovnih prostora površine oko 2.000,00 m<sup>2</sup> u gradu Zagrebu, Ministarstvo daje suglasnost za sklapanje ugovora o zakupu sa zakupodavcem, društvom TRIUS d.o.o. iz Zagreba, Ulica grada Vukovara 284, OIB: 73097022799, te se Sveučilištu u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, ukazuje da je člankom 5. ugovora koji će sklopiti sa navedenim zakupodavcem navedeno kako zakupodavac ima pravo na osnovi naknadnog godišnjeg obračuna promijeniti visinu mjesečnog iznosa na ime troškova poslovanja koji se orijentiraju prema prosječnim vrijednostima iz svakog prethodnog obračunskog razdoblja, stoga je nužno da Fakultet sukladno članku 9. stavku 4. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu dodjele na uporabu nekretnina za potrebe tijela državne uprave ili drugih tijela korisnika državnog proračuna te drugih osoba („Narodne novine“ br. 95/18.) vodi računa da su navedeni troškovi utvrđeni prema prosječnim vrijednostima iz prethodnog obračunskog razdoblja kao i da se prilikom eventualne korekcije vodi računa o svrhovitosti, ekonomičnosti i racionalnosti korištenja sredstava državnog proračuna.