



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 940-01/22-03/2149

URBROJ: 531-09-1-2/1-23-15

U Zagrebu, dana 24. siječnja 2023. 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.), potpredsjednik Vlade Republike Hrvatske i ministar donosi

ODLUKU

kojom se daje suglasnost Sveučilištu u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva za sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupodavcem, društvom Investinženjering 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, Ulica Ivana Banjavčića 1A, ukupne površine **4.168,06 m²**, a koji se poslovni prostor u naravi prema izmjerenoj površini koju su ugovorne strane prihvatile sastoji od suterena površine 617,04 m², prizemlja površine 511,25 m², I. kata površine 654,82 m², II. kata površine 655,09 m², III. kata površine 654,89 m², IV. kata površine 602,40 m², odnosno sveukupno 3.695,49 m² označenog kao 192. Suvlasnički dio: 3740/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-192), šesteroetažni poslovni prostor u podrumu zgrade površine 601,35 m², u prizemlju zgrade površine 534,01 m², na I. (prvom) katu zgrade površine 627,53 m², na II. (drugom) katu površine 628,06 m², na III. (trećem) katu površine 629,01 m², te na IV. (četvrtom) katu površine 581,85 m², odnosno sveukupne površine uredskih prostora od 3.601,81 m², u Ulici Ivana Banjavčića 1/A, te garažnih parkirnih mjesta u podzemnoj garaži zgrade, ukupne površine 423,51 m² označenih kao; 58. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-58) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -1) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM1 površine 6,64 m², 59. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-59) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -1) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM2 površine 6,64 m², 60. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-60) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -1) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM3 površine 6,64 m², 61. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-61) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -1) u ulici Ivana Banjavčića kbr

1a, nacrtne oznake GPM116 površine 6,53 m², 175. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-175) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM117 površine 6,53 m², 176. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-176) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM118 površine 6,53 m², 177. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-177) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM119 površine 6,53 m², 178. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-178) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM120 površine 6,53 m², 179. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-179) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM121 površine 6,53 m², 180. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-180) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM122 površine 6,23 m², 181. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-181) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM123 površine 6,23 m², 182. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-182) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM124 površine 6,23 m², 183. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-183) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM125 površine 6,23 m², 184. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-184) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM126 površine 6,23 m², 185. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-185) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM127 površine 6,23 m², 186. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-186) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM128 površine 6,23 m², 187. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-187) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM129 površine 6,50 m², 188. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-188) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM130 površine 6,05 m², 189. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM131 površine 6,05 m², 190. Suvlasnički dio: 7/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-190) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM132 površine 6,38 m², 191. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-191) garažno parkirno mjesto smješteno u podrumu zgrade (etaža -3) u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake GPM133 površine 10,37 m² i vanjskih parkirnih mjesta u dvorištu u Ulici Ivana Banjavčića 1/A, ukupne površine 49,06 m² označenih kao; 32. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM1 površine 3,86 m², 33. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM2 površine 4,18 m², 34. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-34) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM3 površine 3,13 m², 35. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-35) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM4 površine 3,13 m², 36. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici

Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM5 površine 3,13 m², 37. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-37) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM6 površine 3,13 m², 38. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM7 površine 3,13 m², 39. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM8 površine 3,13 m², 40. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-40) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM9 površine 3,13 m², 41. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM10 površine 3,13 m², 42. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM11 površine 3,13 m² 43. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM12 površine 3,26 m², 44. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM13 površine 3,10 m², 45. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM14 površine 3,39 m², 46. Suvlasnički dio: 4/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46) parkirno mjesto smješteno u dvorištu (etaža prizemlja) zgrade u ulici Ivana Banjavčića kbr 1a, nacrtne oznake PM15 površine 3,10 m², sve izgrađeno na zkč.br. 6785/1, Zgrada mješovite uporabe, Banjavčićeva br. 1 i 1A, Tuškanova br. 41, garaža i dvorište, ukupne površine 2.978 m², upisano u zk.ul.br. 6212, k.o. Centar, 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 INVESTINŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grge Tuškana 41, OIB: 78904416556, za potrebe smještaja i obavljanja djelatnosti za vrijeme cjelovite obnove zgrada fakulteta oštećenih u potresu.

II.

Poslovni prostor te garažna i vanjska parkirna mjesta opisana u točki I. ove Odluke, zakupit će se po cijeni zakupnine u iznosu od 12,89 EUR/m² (slovima: dvanaesteuraiosamdesetdevetcentizametakvadratni) zakupljenog prostora odnosno ukupno mjesečna zakupnina iznosi 53.726,29 (slovima: pedesettrisuće sedamstodvadesetšesteura i dvadesetdevetcenti) EUR-a uvećano za porez na dodanu vrijednost.

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 plaćati i troškove održavanja koji uključuju; troškove servisiranja, popravaka, inspekcija, održavanja, očuvanja i poslovanja, te troškovi optimiranja za sve tehničke i električne uređaje u zgradi i zajedničkim dijelovima zgrade uključujući garažu i okoliš kao i svih priključenih pomoćnih uređaja, održavanje sustava zaštite od požara (sprinkler, hidrantske mreže i protupožarni aparati za predmet zakupa i zajedničke dijelove zgrade, održavanje instalacija (vodovod, kanalizacija, električne instalacije – razvodna mreža, kontrola pristupa zajedničkih dijelova), kontrolu signala neovlaštenog pristupa predmetu zakupa, a putem zaštitarske službe zakupodavca, održavanje fasade bez staklenih dijelova, primjereno osiguranje, posebice protiv rizika požara, zajedničke režijske troškove za

zajedničke dijelove zgrade kao primjerice naknada za vodu i odvodnju, odvoz smeća, čišćenje kanalizacije, održavanje i individualnu potrošnju garaže (komunalna naknada, čišćenje, održavanje rasvjete, troškovi električne energije), održavanje okoliša (uklanjanje snijega, posipanje zaleđenih površina, uređenje zelenih površina) koje se odnosi na zajedničke dijelove zgrade, osoblje i materijal za čišćenje, održavanje zajedničkih prostora zgrade (dvorište, veža), troškove upravljanja poslovnom zgradom i facility managementa, troškove dezinfekcije, deratizacije i slično, troškove i druga javna davanja vezana za nekretninu na kojoj se nalazi poslovna zgrada i to; u akontacijskom mjesečnom iznosu od 2,50 EUR/m² (slovima: dvaeuraipešetcentizametakvadratni) za 3.695,49 m² uredskog prostora uvećanom za porez na dodanu vrijednost odnosno u ukupnom mjesečnom iznosu od 9.238,73 EUR uvećanom za porez na dodanu vrijednost, u akontacijskom mjesečnom iznosu od 1,36 EUR/m² za garažna parkirna mjesta odnosno u ukupnom mjesečnom iznosu od 574,20 EUR uvećanom za porez na dodanu vrijednost, u akontacijskom mjesečnom iznosu od 1,20 EUR/m² za vanjska parkirna mjesta odnosno u ukupnom mjesečnom iznosu od 58,80 EUR uvećanom za porez na dodanu vrijednost.

Sveučilište u Zagrebu Fakultet elektrotehnike i računarstva iz Zagreba, Unska ulica 3, OIB: 57029260362, dužno je snositi i troškove individualne potrošnje kao akontacijski iznos u visini procijenjenih 1,80 EUR/m² uredskog poslovnog prostora površine 3.695,49 m² odnosno u ukupnom mjesečnom iznosu od 6.651,88 EUR za troškove električne energije (za grijanje i hlađenje, ups, utičnice i rasvjetu) i troškove vodoopskrbe i odvodnje te odvoz smeća, dok je direktno prema pružateljima usluga i Gradu dužan podmirivati komunalnu i vodnu naknadu, poreze i ostala javna davanja vezana za nekretninu, troškove telekomunikacija, čišćenje predmeta zakupa (uključujući i prozore) i neposrednog okoliša i troškove portira i/ili osoblja za tehničku zaštitu.

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 njegovog trajanja.

III.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se na određeno vrijeme od 3 (slovima: tri) godine počevši od 01. travnja 2023. godine.

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 i istom se stavlja izvan snage Odluka kojom se daje suglasnost Sveučilišta u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora sa zakupodavcem, društvom Trius d.o.o. iz Zagreba, KLASA: 372-01/22-02/124, URBROJ: 531-09-01-02/01-22-6, od 22. rujna 2022. godine.



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 (dalje u tekstu: Ministarstvo) zaprimilo je dana 21. prosinca 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, Ulica Ivana Banjavčića 1A, sa trgovačkim društvom INVESTINŽENJERING d.o.o. iz Zagreba, Ulica Grge Tuškana 41, OIB: 78904416556, za potrebe smještaja 330 djelatnika Fakulteta zbog provedbe postupka cjelovite obnove zgrada Fakulteta u Zagrebu, Unska 3, koje su oštećene u potresu.

Sukladno zahtjevu Ministarstva za obrazloženjem razloga za sklapanje predmetnog ugovora o zakupu, a imajući u vidu činjenicu da je Ministarstvo dana 22. rujna 2022. godine donijelo je Odluku kojom se daje suglasnost Sveučilištu u Zagrebu Fakultetu elektrotehnike i računarstva za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za zakupodavcem, društvom Trius d.o.o. iz Zagreba, KLASA: 372-01/22-02/124, URBROJ: 531-096-01-02/01-22-6, i to za zakup poslovnog prostora u Zagrebu, Radnička cesta 177, ukupne površine 1.900,00 m² za iznos zakupnine od 11,63 EUR/m² i za iznos od 2,00 EUR/m² za troškove poslovanja, Fakultet se očitovao dopisom zaprimljenim dana 04. siječnja 2022. godine u kojem je navedeno kako ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Radnička cesta 177, nije sklopljen jer Naslov nije uspio pronaći dodatni prostor za smještaj zaposlenika iz zgrada B i D koje su zahtijevaju cjelovitu obnovu, stoga je odlučeno da će se sklopiti ugovor o zakupu poslovnog prostora u Zagrebu, Banjavčićeva 1, jer navedeni prostor u cijelosti zadovoljava sve uvjete za zaposlenike kojima je potreban uredski prostor kao i prostor za dio istraživačkih aktivnosti i smještaj opreme.

Zahtjev za sklapanje ugovora o zakupu zaprimljen dana 21. prosinca 2022. godine dopunjen je dopisima zaprimljenim dana 11., 17. i 18. siječnja 2023. godine.

Obzirom je na temelju analize tržišta nekretnina izrađene od strane Službe za procjenu vrijednosti nekretnina Ministarstva utvrđeno kako prosječna cijena zakupa u gradu Zagrebu iznosi 11,62 EUR/m², ali vodeći pri tom računa da je; iznos zakupnine od 12,89 EUR/m² određeni i za površinu zakupljenih garažnih i vanjski parkirnih mjesta, da je pristup predmetu zakupa moguć javni gradskim prijevozom i da isti ima dobru prometnu povezanost sa zgradom Fakulteta u Zagrebu, Unska 3, čime je osigurana kvalitetna logistička veza i jednostavniji te financijski isplativiji postupak preseljenja i svakodnevne komunikacije sa navedenom zgradom koja će se koristiti istodobno sa zamjenskim prostorom, da je kompletna rekonstrukcija predmeta zakupa izvedena 2010.g., a unutarnje uređenje 2017. godine kao i da je zgrada sigurna od potresa i klasificirana kao zgrada A klase koja raspolaže kompjuterskim podovima i optičkim kabliranjem te je svaka etaža opremljena komunikacijskim ormarom, da je zgradi dodijeljen energetska certifikat B čime se očekuju niži troškovi potrošnje energenata kao i da ista raspolaže sustavom vatrodajave, sprinkler sustavom, videonadzorom vanjskih parametara zgrade te instalacijama potrebnim za ugradnju kontrole pristupa uslijed čega ista u potpunosti zadovoljava sve uvjete potrebne za rad i funkcioniranje Fakulteta za vrijeme obnove te osobito cijeneći nužnost žurnog preseljenja djelatnika i opreme Fakultete zbog provedbe postupka cjelovite obnove zgrada oštećene u potresu kao i nedostatak uređenih poslovnih prostora površine oko 4.000,00 m² u gradu Zagrebu, Ministarstvo daje suglasnost za sklapanje predmetnog ugovora o zakupu.