



P/10397028

REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 372-01/25-01/79
URBROJ: 531-15-1-2-25-2
Zagreb, 05. svibnja 2025.

Na temelju članka 15. stavka 11. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj 155/23.), potpredsjednik Vlade i ministar donosi

ODLUKU

o davanju u zakup dijela planinarskog doma izgrađenog na zemljištu u vlasništvu Republike Hrvatske

I.

Ovom Odlukom uređuje se visina zakupnine i ostali uvjeti davanja u zakup dijela planinarskog doma, koji je isključivo namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga prehrane, pića i napitaka.

Planinarski dom u smislu ove Odluke je planinarski objekt koji osim osnovne funkcije planinarskog objekta pruža uslugu smještaja i može pružati ugostiteljske usluge prehrane, pića i napitaka sukladno posebnom propisu kojim se uređuje obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

II.

Dio planinarskog doma koji je isključivo namijenjen za pružanje ugostiteljskih usluga prehrane, pića i napitaka (u daljnjem tekstu: dio planinarskog doma) iz točke I. ove Odluke daje se u zakup putem javnog natječaja i neposrednom pogodbom.

Zakup putem javnog natječaja

III.

Odluku o pokretanju postupka davanja u zakup dijela planinarskog doma na temelju javnog natječaja, uvjetima natječaja i početnoj cijeni, donose nadležna tijela iz članka 15. Zakona o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske (dalje u tekstu: Zakon).

Javni natječaj za davanje u zakup dijela planinarskog doma provodi se u obliku javnog poziva za prikupljanje pisanih ponuda, a koji se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba za dostavu pisanih ponuda za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda nadležna tijela objavljuju u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na mrežnoj stranici nadležnih tijela i na mrežnoj stranici Hrvatske gospodarske komore.

Objava javnog poziva iz stavka 3. ovoga članka u visokotiražnom dnevnom listu može biti u skraćenom obliku na način da sadrži osnovne podatke za identifikaciju dijela planinarskog doma, početnu cijenu dijela planinarskog doma, jamčevinu i visinu naknade za izdvajanje dijela planinarskog doma iz šumskogospodarskog područja, kao i obavijest da se cjeloviti javni poziv sa svim detaljima i uvjetima nalazi na mrežnoj stranici nadležnih tijela i Hrvatske gospodarske komore.

Nadležna tijela raspolagat će dijelom planinarskog doma davanjem u zakup putem javnog natječaja na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godine pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze preuzete iz ugovora o zakupu.

Ako nadležno tijelo javni natječaj za zakup dijela planinarskog doma provodi u obliku javnog prikupljanja ponuda, a koji se provodi kao javni poziv za dostavu ponuda putem elektroničkih sredstava komunikacije ili u obliku javnog nadmetanja koje se provodi kao javni poziv upućen neodređenom krugu osoba putem usmene javne dražbe ili putem elektroničke dražbe, navedeni postupak će provoditi primjenom, na odgovarajući način odredaba GLAVE II. Uredbe o postupcima koji prethode sklapanju pravnih poslova raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske u svrhu prodaje, razvrgnuća suvlasničke zajednice, zamjene, davanja u zakup ili najam te stjecanja nekretnina i drugih stvarnih prava u korist Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 64/2025).

IV.

Javni poziv za javno prikupljanje ponuda sadrži:

- opis dijela planinarskog doma, odnosno podatke za identifikaciju dijela planinarskog doma koji se mogu nedvojbeno utvrditi: broj zemljišnoknjižne čestice i zemljišnoknjižnog uloška u kojem je dio planinarskog doma upisan, površinu, etažu u kojoj se nalazi dio planinarskog doma, kao i sve druge potrebne podatke za nedvojbenu identifikaciju
- početni iznos mjesečne zakupnine dijela planinarskog doma
- rok za predaju pisanih ponuda iznosi minimalno 30 dana od dana objave poziva u visokotiražnom dnevnom listu
- odredbu da je ponuditelj dužan uplatiti jamčevinu u iznosu od tri mjesečna iznosa zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednost za svaku ponudu pojedinačno i oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje
- 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

- obavijest da je cjelovit javni poziv za javno prikupljanje ponuda objavljen u jednom od visokotiražnih dnevnih listova, na mrežnoj stranici nadležnih tijela i na mrežnoj stranici Hrvatske gospodarske komore
- mjesto, datum i sat javnog otvaranja ponuda
- obavijest da je podnošenjem ponude ponuditelj izričito suglasan da nadležna tijela mogu 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“, broj 25/13., 85/15. i 69/22.)
- odredbu da se pisana ponuda i prilozi dostavljaju uz ponudu za dio planinarskog doma u zatvorenoj omotnici
- 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 dio planinarskog doma u oglasu naveden uz upozorenje >PONUDA ZA ZAKUP DIJELA PLANINARSKOG DOMA - 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 nadležnom tijelu ili putem pošte na način da preporučena pošiljka bude zaprimljena u nadležnom tijelu do dana i sata određenog kao rok za predaju ponuda
- odredbu da se nepotpune ponude i ponude zaprimljene u nadležnom tijelu nakon roka za predaju ponuda neće razmatrati
- odredbu da u ponudi zakupnina mora biti navedena u eurima, a ponude dostavljene u drugoj valuti neće se razmatrati
- odredbu da se najpovoljnijim ponuditeljem smatra ponuditelj koji je ponudio najviši iznos mjesečne zakupnine i koji ispunjava sve druge uvjete iz javnog poziva
- odredbu da ponuditelj može podnijeti samo jednu ponudu za jedan te isti dio planinarskog doma te će se u slučaju kada isti ponuditelj dostavi više ponuda za isti dio planinarskog doma, valjanom smatrati isključivo ponuda s najvišim iznosom ponuđene cijene
- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan, nakon obavijesti o prihvaćanju ponude, do potpisa ugovora dostaviti bjanko zadužnicu u visini godišnje zakupnine uvećane za porez na dodanu vrijednost, izdanu u korist nadležnog tijela, kao garanciju za uredno ispunjenje ugovora
- odredbu da u javnom pozivu za provedbu javnog natječaja mogu sudjelovati fizičke osobe registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, koje imaju državljanstvo Republike Hrvatske, državljanstvo država koje čine Europski gospodarski prostor, Švicarske konfederacije te onih država s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina, kao pravne osobe registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, koje imaju sjedište u Republici Hrvatskoj, državi koja čini Europski gospodarski prostor, Švicarskoj konfederaciji ili u onim državama s kojima Republika Hrvatska ima utvrđenu uzajamnost u stjecanju prava vlasništva nekretnina
- odredbu da će se, u slučaju ako je valjanu ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu za obavljanje registrirane ugostiteljske djelatnosti, a koje imaju pravo prednosti sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i

članovima njihovih obitelji („Narodne novine, broj 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.) i koja ispunjava uvjete iz natječaja, toj osobi uputiti poziv da se u roku od pet dana od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za nekretninu za koju je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prednosti sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu imaju samo osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju registriranu ugostiteljsku djelatnost

- odredbu da osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.) ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave Republike Hrvatske ili pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren

- odredbu da najpovoljniji ponuditelj koji odustane od ponude ili odustane od sklapanja ugovora o zakupu dijela planinarskog doma ili ne uplati iznos zakupninu u roku, gubi pravo na povrat jamčevine

- odredbu da je najpovoljniji ponuditelj dužan u roku od 15 dana od dana dostave ugovora o zakupu dijela planinarskog doma isti potvrditi (solemnitirati) kod javnog bilježnika, potpisati i dostaviti nadležnom tijelu, a u suprotnom nadležno tijelo nije vezano Odlukom o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja koja će se staviti izvan snage

- odredbu da se najpovoljnijem ponuditelju uplaćena jamčevina ne vraća već će se ista uračunati u beskatni plog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu

- odredbu da će se ostalim ponuditeljima izvršiti povrat uplaćene jamčevine bez prava na zakonsku zateznu kamatu od njezine uplate do isplate

- rok za povrat jamčevine

- odredbu da se dio planinarskog doma daje u zakup u viđenom stanju za obavljanje registrirane ugostiteljske djelatnosti

- odredbu o pravu nadležnih tijela da do dana sklapanja ugovora o zakupu zadržavaju pravo izmjene odnosno poništenja natječaja u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi i neprihvaćanja niti jedne pristigle ponude za zakup te će u tom slučaju svi ponuditelji za dio planinarskog doma za koji je pristigla ponuda biti obaviješteni putem mrežne stranice nadležnih tijela, uz povrat iznosa uplaćene jamčevine ponuditelju bez prava na zakonsku zateznu kamatu za razdoblje od njezine uplate do isplate te da nadležna tijela ne snose materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditeljima, niti imaju obvezu obavijestiti ih o razlozima za takav postupak

- kontakt podatke nadležnih tijela.

V.

U javnom pozivu za javno prikupljanje ponuda iz točke IV. ove Odluke od ponuditelja će se zatražiti da uz ponudu dostavi i sljedeće:

- osnovne podatke i dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju: ime i prezime ponuditelja/prijavitelja, prebivalište/ boravište, osobni identifikacijski broj (OIB) za fizičke osobe koje imaju registriranu ugostiteljsku djelatnost, odnosno naziv trgovačkog društva,

sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB) za pravne osobe te adresu elektroničke pošte i broj telefona radi kontakta

- ako se dokazuje status hrvatskog branitelja potvrdu nadležnog Ministarstva u izvorniku ili ovjerenoj preslici, kojom se dokazuje status hrvatskog branitelja odnosno pravo prednosti temeljem članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.)
- ako se dokazuje pravo prednosti za članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članove uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, dokaz o srodstvu, i to rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici
- izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora u vlasništvu jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave, Republike Hrvatske ili pravne osobe u njihovu vlasništvu ili pretežitom vlasništvu, ovjerenu kod javnog bilježnika u izvorniku ili preslici, i to osobe koja se poziva na pravo prednosti pri zakupu dijela planinarskog doma temeljem članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj 121/17., 98/19., 84/21. i 156/23.)
- Potvrde, uvjerenja, izvadci i druga dokumentacija priložena uz ponudu ne smiju biti stariji od 30 dana od dana podnošenja ponude
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine na žiroračun nadležnog tijela
- domaće pravne osobe i fizičke osobe koje obavljaju registriranu ugostiteljsku djelatnost dužne su priložiti izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja ponude ili prijave
- domaće fizičke osobe koje obavljaju registriranu ugostiteljsku djelatnost dužne su priložiti presliku važeće osobne iskaznice, a strane fizičke osobe koje obavljaju registriranu ugostiteljsku djelatnost presliku putovnice
- ponuditelji su dužni priložiti dokaz da su registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti
- domaće pravne osobe moraju priložiti izvornik ili presliku izvatka iz sudskog, obrtnog ili drugog registra, rješenje o upisu u odgovarajući upisnik samostalnih djelatnosti, a strane pravne osobe izvadak iz domicilnog registra s ovjerenim prijevodom sudskog tumača na hrvatski jezik u izvorniku
- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja kojom se isti obvezuje da će, u slučaju ako njegova ponuda bude prihvaćena, sklopiti ugovor o zakupu dijela planinarskog doma na njegov trošak, da u cijelosti prihvaća uvjete natječaja te da ostaje na snazi 90 dana, računajući od dana otvaranja ponuda odnosno od dana završenog javnog nadmetanja
- javnobilježnički ovjerenu izjavu ponuditelja, zakonskih zastupnika ponuditelja i osnivača ponuditelja kojom isti izjavljuju pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da ponuditelj, zakonski zastupnik ponuditelja i osnivač ponuditelja nemaju dugovanja s osnova korištenja državne imovine.

VI.

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.

Povjerenstvo iz stavka 1. ove Odluke provodi postupak javnog natječaja, vrši ocjenu i pregled ponuda i prijava, sastavlja zapisnik o provedenom javnom natječaju te predlaže donošenje Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja i o raspolaganju dijelom planinarskog doma.

O postupku javnog natječaja vodi se zapisnik u koji se unose svi podaci o načinu i tijeku postupka te ga potpisuju predsjednik i članovi Povjerenstva.

Povjerenstvo iz stavka 1. ove Odluke će zapisnik o provedenom javnom natječaju, zajedno s prijedlogom Odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostaviti čelniku nadležnog tijela koji će odlučiti o prijedlogu.

VII.

Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda vodi predsjednik Povjerenstva iz točke VI. stavka 1. ove Odluke.

Postupak javnog otvaranja pisanih ponuda otvoren je za javnost te se isti održava u sjedištu nadležnih tijela.

Snimanje postupka javnog otvaranja pisanih ponuda od strane sudionika postupka ili trećih osoba nije dozvoljeno.

VIII.

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

Punomoć kojom ponuditelj ovlašćuje punomoćnika da ga zastupa u postupku javnog natječaja mora biti javnobilježnički ovjerena, izuzev punomoći dane odvjetnicima.

IX.

Povjerenstvo iz točke VI. stavka 1. 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 ponuda.

Tijekom javnog otvaranja pisanih ponuda pregledat će se samo ponude koje su stigle u roku za dostavu ponuda.

Kada je predmet javnog poziva bilo prikupljanje pisanih ponuda za više dijelova planinarskih domova, Povjerenstvo iz točke VI. stavka 1. ove Odluke dužno je utvrditi koliko je pristiglo ponuda za svaki pojedini dio planinarskog doma.

Predsjednik Povjerenstva iz točke VI. stavka 1. ove Odluke prije otvaranja pisane ponude utvrđuju je li ponuda podnesena sukladno odredbama javnog poziva, konstatira stanje omotnice i upisuje podatke o vremenu zaprimanja ponude u zapisnik o otvaranju ponuda.

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.

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.

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 razmatrati te se ponuda uvezana spiralnim uvezom neće smatrati valjanom.

Predsjednik Povjerenstva iz točke VI. stavka 1. 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.

Povjerenstvo iz točke VI. stavka 1. 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.

U Zapisnik o otvaranju pisanih ponuda, pored činjenica iz stavka 9. 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 početna cijena iz javnog poziva
- podaci o dostavljenim prilogima
- podaci o prilogima koji su zahtijevani, ali nisu dostavljeni uz ponudu.

Zainteresiranim ponuditeljima će se na njihov zahtjev omogućiti uvid u pristigle ponude.

X.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i zakupu dijela planinarskog doma donosi čelnik nadležnog tijela.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je potpisati ugovor i dostaviti bjanko zadužnicu u visini godišnje zakupnine, izdane u korist nadležnih tijela, najkasnije u roku od 15 dana od dana zaprimanja ugovora, jer će se u protivnom smatrati da je odustao od ponude.

Zakup putem neposredne pogodbe

XI.

Ako je za dio planinarskog doma sklopljen ugovor o zakupu za obavljanje ugostiteljske djelatnosti, nadležna tijela sklopit će ugovor o zakupu neposredno sa sadašnjim zakupnikom koji obavlja registriranu ugostiteljsku djelatnost pružanja usluge prehrane, pića i napitaka u dijelu planinarskog doma pod uvjetima propisanim ovom Odlukom.

Ako za dio planinarskog doma ugostiteljsku djelatnost obavlja planinarska udruga članica Hrvatskog planinarskog saveza ili druga pravna ili fizička osoba, bez sklopljenog ugovora o zakupu, nadležna tijela sklopit će s neposrednim korisnikom koji pruža ugostiteljsku uslugu ugovor o zakupu pod uvjetom da je neposredni korisnik registriran za pružanje usluga ugostiteljske djelatnosti i ispunjava druge uvjete propisane ovom Odlukom.

Ugovor o zakupu dijela planinarskog doma sklopit će se sa sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. i neposrednim korisnikom iz stavka 2. ove točke na temelju podataka dostavljenih sukladno članku 15. stavku 13. Zakona, obavljenog očevida, kao i podataka zaprimljenih izravno od strane sadašnjeg zakupnika odnosno neposrednog korisnika.

Ugovor o zakupu za dio planinarskog doma sklapa se sa sadašnjim zakupnikom iz stavka 1. i neposrednim korisnikom iz stavka 2. ove točke na određeno vrijeme od najduže deset godina, uz mogućnost produljenja za daljnjih najduže deset godine pod uvjetom da zakupnik uredno ispunjava sve obveze preuzete iz ugovora o zakupu.

XII.

Sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke dužni su prije neposrednog sklapanja ugovora o zakupu nadležnom tijelu dostaviti sljedeće:

- izvornik ili ovjerenu presliku ili elektronički zapis potvrde nadležne Porezne uprave o podmirenju poreznog duga, koja ne smije biti starija od 30 dana od dana podnošenja popunjenog obrasca
- dokaz da su registrirane za obavljanje ugostiteljske djelatnosti
- javnobilježnički ovjerenu izjavu kojom isti izjavljuju pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da nemaju dugovanja s osnova korištenja državne imovine.

XIII.

Nadležna tijela prilikom obavljanja očevida dužna su sadašnjem zakupniku iz stavka 1. i neposrednom korisniku iz stavka 2. točke XI. ove Odluke dostaviti obrazac za sklapanje ugovora o zakupu, a koji obrazac je sastavni dio ove Odluke.

Sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke dužni su popunjeni obrazac dostaviti nadležnom tijelu u roku 30 dana od dana obavljenog očevida.

Ako sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke u roku iz stavka 2. ove točke ne dostave popunjeni obrazac nadležnom tijelu dužni su u daljnjem roku od 30 dana dio planinarskog doma predati u posjed nadležnom tijelu, slobodan od osoba i stvari.

Ako sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke ne postupe sukladno stavku 2. i 3. ove točke nadležna tijela pokrenut će postupak iseljenja i predaje u posjed dijela planinarskog doma te naplate naknade za korištenje dijela planinarskog doma.

Nadležna tijela će sadašnjem zakupniku iz stavka 1. i neposrednom korisniku iz stavka 2. točke XI. ove Odluke, a koji koriste dio planinarskog doma, naplatiti naknadu za korištenje dijela planinarskog doma, a po pravilima stjecanja bez osnove do sklapanja ugovora o zakupu dijela planinarskog doma odnosno do predaje u posjed dijela planinarskog doma nadležnom tijelu ako nije došlo do sklapanja ugovora o zakupu.

Nadležna tijela su prije raspolaganja dijela planinarskog dom dužna utvrditi imaju li sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke dugovanja s osnove korištenja dijela planinarskog doma te ako se utvrdi da postoji dugovanje sadašnji zakupnik iz stavka 1. i neposredni korisnik iz stavka 2. točke XI. ove Odluke su dužni, prije donošenja odluke raspolaganju nekretninom, podmiriti dugovanje u roku od 15 dana od dana primitka poziva za plaćanje.

Visina zakupnine

XIV.

Visina početnog iznosa zakupnine kod raspisivanja javnog natječaja za davanje u zakup dijela planinarskog doma određuje se u visini najnižeg iznosa zakupnine za ugostiteljsku djelatnost bez obzira na zonu u kojoj se dio planinarskog doma nalazi, a sukladno općem aktu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi dio planinarskog doma koji se daje u zakup.

Visina zakupnine dijela planinarskog doma kod ugovora o zakupu koji se sklapaju neposrednom pogodbom određuje se u visini najnižeg iznosa zakupnine za ugostiteljsku djelatnost bez obzira na zonu u kojoj se dio planinarskog doma nalazi, a sukladno općem aktu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi dio planinarskog doma koji se daje u zakup.

Iznimno od odredbe iz stavka 2. ove točke, ako je tako određeni iznos niži od iznosa zakupnine iz ranijeg ugovora o zakupu dijela planinarskog doma, iznos mjesečne zakupnine odrediti će se kao u ranijem ugovoru.

Ako jedinica lokalne samouprave na čijem se području planinarski dom nalazi nema opći akt kojim se određuje iznos zakupnine za zakup nekretnina u vlasništvu jedinica lokalne samouprave, iznos zakupnine odredit će se sukladno općem aktu najbliže jedinice lokalne samouprave koja ima kriterije za određivanje zakupnine.

Utvrđeni iznos zakupnine uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost, a temeljem zakona kojim se uređuje porez na dodanu vrijednost.

Visina naknade za korištenje dijela planinarskog doma odrediti će se odgovarajućom primjenom stavaka 1. do 5. ove točke.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja dijela planinarskog doma te način godišnjeg usklađivanja cijene zakupa s rastom troškova života, na način da će se zakupnina usklađivati jednom godišnje korištenjem CPI (Consumer Price Index - Indeks potrošačkih cijena), koji objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od +3%.

Ako za vrijeme trajanja ugovora o zakupu dijela planinarskog doma jedinica lokalne samouprave izmijeni kriterije za određivanje visine zakupnine, visina zakupnine iz ugovora o zakupu uskladit će se sukladno izmijenjenim kriterijima jedinice lokalne samouprave, počevši od prvog dana sljedećeg mjeseca koji slijedi nakon mjeseca u kojem je donesena odluka o izmjeni kriterija, i to: samo ako je tako određen iznos mjesečne zakupnine veći od iznosa mjesečne zakupnine u postojećem ugovoru, a o čemu će se sklopiti dodatak ugovoru zakupu dijela planinarskog doma.

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

Uvjeti zakupa

XV.

Zakupnik je dužan dio planinarskog doma održavati i koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika.

Zakupnik nema pravo dio planinarskog doma dati u podzakup, niti je zakupniku dopušteno po bilo kojoj pravnoj osnovi dati trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje dio planinarskog doma u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost odnosno na bilo koji način omogućiti trećoj osobi korištenje dijela planinarskog doma koje po svom sadržaju odgovara podzakupu, u protivnom se ugovor o zakupu dijela planinarskog doma raskida po sili zakona.

Osim zakupnine, zakupnik se obvezuje plaćati sve tekuće troškove održavanja dijela planinarskog doma te režijske i druge troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja dijela planinarskog doma.

Zakupnik ne može vršiti preinake bez prethodnog pisanog pristanka zakupodavca te se i u slučaju pristanka zakupodavca obvezuje sam snositi troškove i odriče se bilo kakvih namirenja istih od strane zakupodavca te preuzima obvezu nadoknade za svu eventualnu štetu uzrokovanu zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja preinaka.

Zakupnik je dužan o svom trošku izvršiti popravke na oštećenjima dijela planinarskog doma koje je sam prouzročio ili su prouzročile osobe koje se koriste dijelom planinarskog doma.

Ako bi došlo do umanjena ili gubitka prava vlasništva Republike Hrvatske na nekretninama koje su predmet ove Odluke, uslijed okončanja postupaka povrata imovine ili sudskih sporova u vezi utvrđenja prava vlasništva, zakupnik neće tražiti povrat novčanih sredstava koje je eventualno uložio u stavljanje dijela planinarskog dijela u funkciju kojoj je namijenjen te rekonstrukciju i održavanje istoga, odnosno prema Republici Hrvatskoj neće imati nikakva obveznopravna niti stvarnopravna potraživanja u vezi sklopljenog ugovora o zakupu ili korištenju nekretnine.

Odredbe ugovora o zakupu

XVI.

Ugovor o zakupu dijela planinarskog doma mora biti potvrđen (solemniziran) od strane javnog bilježnika.

Ukoliko je nadležno tijelo javna ustanova za upravljanje nacionalnim parkom ili parkom prirode, zakupnik mora obavljati ugostiteljsku djelatnost u skladu s kriterijima zelene javne nabave.

Ugovor o zakupu mora sadržavati:

- podatke o dijelu planinarskog doma iz zemljišne knjige ili katastra
- djelatnost koja će se obavljati u planinarskom domu
- vrijeme na koje se ugovor sklapa
- ugovoreni iznos zakupnine uvećan za pripadajući porez na dodanu vrijednost
- odredbu da se zakupnina plaća mjesečno unaprijed najkasnije do svakog desetog dana za tekući mjesec
- odredbu o otkazu, raskidu ili prijevremenom prestanku ugovora o zakupu
- odredbu kojom nije dopušteno prešutno produljenje roka na koji je ugovor sklopljen
- odredbu da zakupnik snosi sve dospeljele i buduće troškove korištenja planinarskog doma, kao i troškove redovitog i tekućeg održavanja nekretnine
- odredbu da troškove potvrde (solemnizacije) ugovora o zakupu snosi zakupnik
- odredbu da će zakupnik koristiti dio planinarskog doma isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti
- odredbu da je zakupnik suglasan da će dio planinarskog doma urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati registriranu ugostiteljsku djelatnost te se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u dio planinarskog doma, s bilo koje osnove, bez obzira jesu li sredstva uložena s ili bez suglasnosti zakupodavca
- odredbu da je zakupnik obavezan planinarima i drugim posjetiteljima osigurati nesmetan pristup sanitarnim čvorovima, kao i unutarnjim i vanjskim sadržajima dijela planinarskog doma, u svrhu odmora i okrepe, neovisno o tome koriste li usluge zakupnika
- odredbu da će se zakupnina usklađivati jednom godišnje.

Prestanak ugovora o zakupu

XVII.

Ugovor o prestanku zakupa dijela planinarskog doma prestaje na načine propisane Zakonom o upravljanju nekretninama i pokretninama u vlasništvu Republike Hrvatske, Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, ovom Odlukom i ugovorom o zakupu.

Nadležna tijela će sa zakupnikom raskinuti ugovor o zakupu i prije proteka roka od deset godina ukoliko:

- Zakupnik ne ispunjava uvjete iz točke XIII. ove Odluke
- Zakupnik koristi planinarski objekt protivno ugovoru o zakupu
- Zakupnik ne plaća uredno zakupninu, režijske troškove za nekretninu ili iz drugih razloga koji će se odrediti ugovorom o zakupu
- Zakupnik krši odredbe ugovora o zakupu
- kada za to postoji javni interes po posebnim propisima.

POTPREDSJEDNIK VLADE I MINISTAR



(ime i prezime / naziv pravne osobe ili dr.)

(adresa: prebivalište/sjedište, mjesto, ulica i kućni broj)

(OIB)

(kontakt)

(adresa elektroničke pošte)

(mjesto i datum)

NADLEŽNO TIJELO

(naziv)

(adresa)

**OBRAZAC ZAHTJEVA ZA SKLAPANJE UGOVORA O ZAKUPU DIJELA
PLANINARSKOG DOMA**

Oznaka nekretnine:

Naziv dijela
planinarskog doma _____
k.č.br. _____
k.o. _____
površina _____ m²
ostalo: _____

OBRAZLOŽENJE:

(potpis)

PRILOZI:

- Ugovor o zakupu ili drugi odgovarajući ugovor kojim su regulirani međusobni odnosi korištenja dijela planinarskog doma
- Ostala dokumentacija kojom se dokazuje neposredno korištenje dijela planinarskog doma, kao i dokaz o pružanju registrirane ugostiteljske djelatnosti