

Republika Hrvatska, zastupana po Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom, OIB: 21517370020, Dežmanova 10, Zagreb kojeg zastupa predstojnik Mladen Pejnović (u daljnjem tekstu: DUUDI)

Državne nekretnine d.o.o., OIB: 79058504140, Ivana Lučića 6, Zagreb, koje zastupa direktor Javor Marović (u daljnjem tekstu: Društvo)

sklapaju u Zagrebu, dana 21. veljače 2014. godine

UGOVOR O POSLOVNO TEHNIČKOJ SURADNJI

Članak 1.

DUUDI i Društvo suglasno utvrđuju:

- da je člankom 21. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske ("Narodne novine", broj: 94/13) određeno da je DUUDI ovlašten, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, osnivati trgovačka društva posebne namjene za upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske,
- da je Vlada Republike Hrvatske 3. listopada 2013. godine donijela Odluku o davanju suglasnosti Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za osnivanje trgovačkog društva posebne namjene za upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanje rezidencijalnih objekata KLASA: 022-03/13-04/422, URBROJ: 50301-09/09-13-2,
- da je točkom II. izreke Odluke Vlade Republike Hrvatske od 3. listopada 2013. godine određeno da je Državni ured za upravljanje državnom imovinom dužan osigurati sredstva za osnivanje i početak rada trgovačkog društva posebne namjene za upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanje rezidencijalnih objekata,
- da je DUUDI 24. listopada 2013. godine Izjavom o osnivanju osnovao trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., Zagreb s predmetom poslovanja upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, a da Društvo unutar predmeta poslovanja obavlja poslove upravljanja i raspolaganja fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanja rezidencijalnih objekata,
- da je Društvo 7. studenog 2013. godine upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu,
- da ovim Ugovorom DUUDI i Društvo uređuju svoje međusobne odnose vezane za predmet poslovanja Društva.

Članak 2.

DUUDI predaje Društvu na upravljanje stanove, poslovne prostore i rezidencijalne objekte opisane u stavku 2. ovog članka te će po navedenoj osnovi Društvo, u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun, vršiti naplatu najamnine za stanove koji su predani Društvu na upravljanje ovim Ugovorom, zakupnine za poslovne prostore koji su predani Društvu na upravljanje ovim Ugovorom te naknade za korištenje stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata koji su predani Društvu na upravljanje ovim Ugovorom.

[Handwritten signature]

Popis stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata u vlasništvu Republike Hrvatske koje DUUDI predaje na upravljanje Društvu nalazi se u Prilogu I ovog Ugovora i sastavni je dio ovog Ugovora.

DUUDI prenosi Društvu u vlasništvo i posjed Društva, u roku od 30 dana od dana sklapanja ovog Ugovora, slišan inventar, opremu i dugotrajnu imovinu opisanu i označenu inventurnim brojevima DUUDI-a navedenu u Prilogu II ovog Ugovora.

Izmjene Priloga I i Priloga II ovog Ugovora čine se sporazumno u pisanom obliku.

Članak 3.

Društvo je, od dana predaje na upravljanje, obvezno upravljati prenesenim fondom stanova i poslovnih prostora te rezidencijalnih objekata što podrazumijeva:

- provođenje postupaka potrebnih za upravljanje nekretninama prenesenim na upravljanje,
- sudjelovanje u oblikovanju prijedloga prostornih rješenja za nekretnine prenesene na upravljanje,
- tekuće i investicijsko održavanje nekretnina prenesenih na upravljanje,
- reguliranje vlasničko pravnih statusa nekretnina prenesenih na upravljanje,
- pripremanje materijala za donošenje odluka DUUDI-ja, Povjerenstva za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu
- sklapanje ugovora o raspolaganju (prodaja, zamjena, zakup, najam, korištenje i dr.) nekretninama prenesenim na upravljanje sukladno Odlukama DUUDI-ja, Povjerenstva za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske o raspolaganju navedenim nekretninama u ime Republike Hrvatske, a za svoj račun,
- praćenje izvršenja sklopljenih ugovora o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu,
- slanje računa i naplata iz ugovora o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu,
- pokretanje postupaka prisilne naplate iz ugovora o raspolaganju nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu,
- plaćanje troškova vezanih za redovno i investicijsko održavanje stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata koji su preneseni na upravljanje.

Članak 4.

Društvo je dužno do kraja veljače tekuće godine sačiniti izvještaj o prihodima ostvarenim iz ugovora o raspolaganju sklopljenim na temelju odluka DUUDI-a, Povjerenstva za upravljanje nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske i Vlade Republike Hrvatske za nekretnine kojima upravlja za prethodnu godinu.

Društvo je dužno do kraja veljače tekuće godine sačiniti izvještaj o rashodima za zaposlene, rashodima učinjenim za upravljanje nekretninama prenesenim na upravljanje, rashodima za tekuće i investicijsko održavanje nekretnina prenesenih na upravljanje Društvu te svim drugim rashodima Društva.

Raspodjela viška prihoda nad rashodima Društva bit će određena Odlukom Vlade Republike Hrvatske, a na prijedlog Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

[Handwritten signature]

Članak 5.

Ovaj Ugovor može se mijenjati samo sporazumno u pisanom obliku.

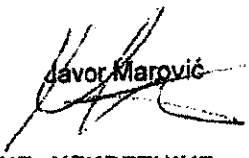
Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) istovjetna primjerka od kojih po 2 (dva) zadržavaju DUUDI i Društvo.

Ugovorne strane svojim potpisima potvrđuju da su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, te ga u znak suglasnosti potpisuju.

KLASA: 043-01/14-01/38
URBROJ: 336-01/02-14/1

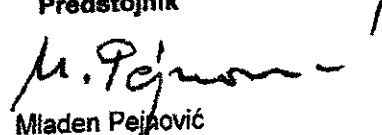
Zagreb, 21. veljače 2014. godine

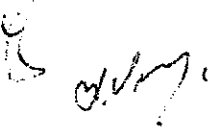
Državne nekretnine d.o.o.
Direktor


Javor Marović

DRŽAVNE NEKRETNINE
d.o.o.
Zagreb, Ivana Lučića 6
1

Državni ured za upravljanje
državnom imovinom
Predstojnik


Mladen Pejčević



Republika Hrvatska – Ministarstvo državne imovine, Ivana Dežmana 10, Zagreb, OIB: 95555881478, po ministru dr.sc. Goranu Mariću (dalje: Ministarstvo)

i

Državne nekretnine d.o.o., Planinska ulica 1, Zagreb, OIB: 79058504140, po članu Uprave – direktorici Društva Renati Sabo, dipl.oec. (dalje: Društvo)

sklapaju dana 21. svibnja 2018. godine

UGOVOR O POSLOVNO-TEHNIČKOJ SURADNJI

UVODNA UTANAČENJA

Člankom 21. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske („Narodne novine“, broj: 94/13, 18/16 i 89/17) određeno je da je Državni ured za upravljanje državnom imovinom ovlašten, uz suglasnost Vlade Republike Hrvatske, osnivati trgovačka društva posebne namjene za upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske.

Vlada Republike Hrvatske je dana 3. listopada 2013. godine donijela Odluku o davanju suglasnosti Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom za osnivanje trgovačkog društva posebne namjene za upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanje rezidencijalnih objekata, KLASA: 022-03/13-04/422, URBROJ: 50301-09/09-13-2. Točkom II. navedene Odluke određeno je da je Državni ured za upravljanje državnom imovinom dužan osigurati sredstva za osnivanje i početak rada trgovačkog društva posebne namjene za upravljanje i raspolaganje fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanje rezidencijalnih objekata.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom je dana 24. listopada 2013. godine dao Izjavu o osnivanju na temelju koje je osnovano trgovačko društvo Državne nekretnine d.o.o., Zagreb, s predmetom poslovanja upravljanje pojedinim pojavnim oblikom imovine u vlasništvu Republike Hrvatske, s time da Društvo unutar predmeta poslovanja obavlja poslove upravljanja i raspolaganja fondom stanova i poslovnih prostora od komercijalne vrijednosti te održavanja rezidencijalnih objekata. Društvo je dana 7. studenog 2013. godine upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zakonom o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, broj: 93/16) ustrojen je Središnji državni ured za upravljanje državnom imovinom kao pravni slijednik Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Zakonom o izmjenama i dopunama Zakona o ustrojstvu i djelokrugu ministarstava i drugih središnjih tijela državne uprave („Narodne novine“, broj: 104/16) ustrojeno je Ministarstvo kao pravni slijednik Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom.

Državni ured za upravljanje državnom imovinom je dana 21. veljače 2014. godine sklopio s Društvom Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji, te dana 2. travnja 2014. godine Sporazum I o izmjeni priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 2. lipnja 2014. godine Izmjenu Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 2. lipnja 2014. godine 2. Dopunu priloga I Ugovora o



poslovno tehničkoj suradnji, dana 28. srpnja 2014. godine 3. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 3. studenog 2014. godine 4. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 29. siječnja 2015. godine 5. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 26. veljače 2015. godine 6. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 21. srpnja 2015. godine 7. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 4. siječnja 2016. godine 8. Dopunu priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 12. srpnja 2016. godine 9. Dopunu Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 27. veljače 2018. godine X. Dopunu Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 13. travnja 2018. godine XI. Dopunu Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji, dana 2. svibnja 2018. godine XII. Dopunu Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji i dana 11. svibnja 2018. godine XIII. Dopunu Priloga I Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji. Ministarstvo je s Društvom dana 10. ožujka 2017. godine sklopilo Drugu izmjenu Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od dana 21. veljače 2014. godine te dana 6. studenog 2017. godine Treću izmjenu Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od dana 21. veljače 2014. godine. Navedenim ugovorom i kasnijim izmjenama i dopunama uređeni su međusobni odnosi između Državnog ureda za upravljanje državnom imovinom, Središnjeg državnog ureda za upravljanje državnom imovinom i Ministarstva državne imovine s jedne strane i Društva s druge strane u svezi s predmetom poslovanja Društva.

Članak 1.

Sukladno čl. 5. Ugovora o poslovno tehničkoj suradnji od dana 21. veljače 2014. godine, ugovorne strane potpisom ovog Ugovora sporazumno raskidaju Ugovor o poslovno tehničkoj suradnji od dana 21. veljače 2014. godine kao i sve njegove kasnije izmjene i dopune opisane u uvodnim utanačenjima te reguliraju međusobna prava i obveze u svezi s predmetom poslovanja Društva.

Članak 2.

Ministarstvo predaje na upravljanje Društvu nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske i to stanove i poslovne prostore od komercijalne vrijednosti te rezidencijalne objekte kojima će Društvo upravljati u ime Republike Hrvatske a za svoj račun.

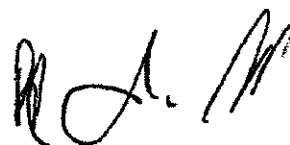
Popis nekretnina kojima upravlja Društvo u trenutku sklapanja ovog Ugovora čini Prilog I i sastavni je dio ovog Ugovora.

Nekretnine se predaju na upravljanje Društvu odnosno vraćaju na upravljanje Ministarstvu prema opisu iz internog registra nekretnina koji vodi Ministarstvo.

Sva prava i obveze u svezi s nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske koja su predmet ovog Ugovora na odgovarajući način se primjenjuju i na zajedničke dijelove i uređaje zgrade u kojoj se nalazi nekretnina opisana u prethodnom stavku, kao i na pripadnosti nekretnina i pokretnine u nekretninama koje su predmet upravljanja.

Članak 3.

Ministarstvo se obvezuje u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Ugovora u suradnji s Društvom donijeti kriterije kojima će biti propisano koje nekretnine se smatraju nekretninama od komercijalne vrijednosti te sukladno tome kojim nekretninama će upravljati Ministarstvo a kojima Društvo.



Članak 4.

Ugovorne strane se obvezuju u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Ugovora uspostaviti sustav elektronske predaje nekretnina na upravljanje Društvu odnosno povrata istih Ministarstvu koji će omogućiti brzu i učinkovitu promjenu nositelja upravljanja.

Navedeni sustav mora omogućavati:

- sustav autorizacije slanja nekretnine drugoj strani,
- sustav autorizacije primitka nekretnine na upravljanje,
- sustav kategorizacije razloga prijenosa nekretnine na upravljanje Društvu odnosno povrata nekretnine Ministarstvu sukladno kriterijima iz članka 3. ovog Ugovora,
- sustav istovremene dostave relevantne dokumentacije elektronskim putem,
- sustav ispisa potvrde o prijenosu upravljanja.

Do uspostave gore opisanog sustava nekretnine će se prenositi na upravljanje izmjenama i dopunama Priloga I ovog Ugovora.

Članak 5.

Društvo je ovlašteno i dužno u poslovima upravljanja i raspolaganja nekretninama u vlasništvu Republike Hrvatske sukladno ovom Ugovoru:

- slati pisane ponude za zakup korisnicima poslovnih prostora kojima Društvo upravlja a koji ispunjavaju uvjete određene člankom 6. stavak 3. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj: 125/11) te člankom 8. Prijelaznih i završnih odredbi Zakona o izmjenama i dopunama zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine, broj: 64/15)
- nakon prihvata ponude sklapati ugovore o najmu, zakupu i korištenju stanova, poslovnih prostora i rezidencijalnih objekata kojima upravlja, kao i sklapati druge vrste ugovora koji imaju za cilj privođenje svrsi navedenih nekretnina,
- pratiti izvršenje sklopljenih ugovora iz prethodne točke kao i ugovora kojih je Republika Hrvatska stranka temeljem članka 24. Zakona o najmu stanova („Narodne novine“: broj: 91/96, 48/98, 66/98 i 22/06), te raskidati odnosno otkazivati iste,
- na temelju odluke Ministarstva provoditi postupke javnih natječaja za najam i zakup nekretnina kojima upravlja i nakon natječaja donositi odluke o izboru najboljeg ponuditelja,
- vršiti naplatu najamnine odnosno naknade za korištenje stanova kojima upravlja, u ime Republike Hrvatske a za svoj račun,
- vršiti naplatu zakupnine odnosno naknade za korištenje poslovnih prostora kojima upravlja, u ime Republike Hrvatske a za svoj račun,
- vršiti naplatu naknade za korištenje rezidencijalnih objekata kojima upravlja, u ime Republike Hrvatske a za svoj račun,
- pokretati odnosno inicirati pokretanje pred nadležnim državnim odvjetništvom te sudjelovati u odgovarajućim sudskim, izvansudskim, upravnim i drugim postupcima radi zaštite interesa Republike Hrvatske u svezi s nekretninama prenesenim na upravljanje Društvu, a osobito postupke radi isplate, radi iseljenja i predaje u posjed nekretnina, radi



smetanja posjeda, podnositi kaznene i prekršajne prijave, tražiti inspekcijski nadzor, sudjelovati u postupcima radi etažiranja, povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i dr.

- provoditi aktivnosti radi privođenja svrsi, povećanja vrijednosti te povećanja prihoda od nekretnina kojima upravlja što uključuje i ulaganja u nekretnine, rekonstrukcije, nadogradnje, prenamjene i sl.,
- provoditi tekuće i investicijsko održavanje nekretnina kojima upravlja što uključuje i plaćanje pričuve za iste, i to za razdoblje u kojem upravlja nekretninom,
- plaćati režijske troškove i naknade koje terete nekretninu, uključujući i troškove postupaka iz točke 7. ovog stavka, za prazne nekretnine kojima upravlja, i to za razdoblje u kojem upravlja nekretninom kod periodičkih troškova, odnosno kod jednokratnih troškova ukoliko su isti nastali u vrijeme u kojem Društvo upravlja nekretninom,
- plaćati režijske troškove i naknade koje terete nekretninu, uključujući i troškove postupaka iz točke 7. ovog stavka, za nekretnine koje se koriste a koje troškove i naknade prema općim propisima nisu dužni plaćati korisnici nekretnina, i to za razdoblje u kojem upravlja nekretninom kod periodičkih troškova, odnosno kod jednokratnih troškova ukoliko su isti nastali u vrijeme u kojem Društvo upravlja nekretninom,
- koristiti internu bazu nekretnina koju vodi Ministarstvo, voditi, ažurirati i kontrolirati evidenciju nekretnina u bazi kojima upravlja Društvo,
- obavljati druge pomoćne poslove koje nisu u nadležnosti Ministarstva ili kojeg drugog tijela a usko su povezani s djelatnostima iz ovog stavka.

Društvo je ovlašteno najamninu, zakupninu i naknadu za korištenje iz prethodnog stavka naplaćivati u ime Republike Hrvatske a za svoj račun i retroaktivno za razdoblje od 1. travnja 2014. godine do trenutka preuzimanja nekretnine na upravljanje.

Članak 6.

Ugovorne strane su suglasne da će se preuzimanje rezidencijalnih objekata i nekretnina od posebnog značaja, kao i pokretnina koje se u istima nalaze, vršiti u posebnom režimu što uključuje, ali nije ograničeno na, snimanje postojećeg stanja, popis i procjenu vrijednih pokretnina i pokretnina od posebnog povijesnog ili umjetničkog značaja, primopredaju relevantnih elaborata i tehničke dokumentacije i slično.

Ministarstvo se obvezuje u roku od 3 mjeseca od dana stupanja na snagu ovog Ugovora u suradnji s Društvom donijeti posebnu provedbenu odluku kojom će se detaljno utvrditi način preuzimanja nekretnina iz stavka 1. ovog članka.

Članak 7.

Društvo je dužno do kraja travnja tekuće godine dostaviti Ministarstvu izvještaj o prihodima i rashodima Društva za prethodnu godinu.

Raspodjela viška prihoda nad rashodima Društva biti će određena odlukom Vlade Republike Hrvatske na prijedlog Ministarstva.

Članak 8.

Ovaj Ugovor može se mijenjati i dopunjavati samo sporazumno u pisanom obliku.



Članak 9.

Moguće sporove proizašle iz ovog Ugovora stranke će pokušati riješiti sporazumno, a u slučaju neuspjeha određuju nadležnost stvarno nadležnog suda u Zagrebu.

Članak 10.

Ovaj Ugovor sastavljen je u 4 (četiri) primjerka od kojih svaka ugovorna strana zadržava po 2 (dva) primjerka.

Ugovorne strane svojim potpisima potvrđuju da su ovaj Ugovor pročitale i razumjele, te u znak prihvata prava i obveza koje iz njega proizlaze isti potpisuju.

KLASA: 943-01/18-01/27
URBROS: 536-03-01-01

DRŽAVNE NEKRETNOSTI d.o.o.

Drž.
planir.

Ref. Sabo, dipl.oec.
član Uprave – direktorica Društva

Ministarstvo državne imovine

dr.sc. Goran Marić
ministar

PRILOG I

[Handwritten signature]