

Temeljem članka 28. Izjave o osnivanju društva HŽ Infrastruktura d.o.o. Uprava društva na \_\_\_\_  
sjednici održanoj \_\_\_\_\_ 2012. godine, donijela je

## **P R A V I L N I K** **o davanju u zakup željezničkog prostora**

### **I OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

Provođenje postupka do sklapanja ugovora, kao i sklapanje ugovora o zakupu željezničkog prostora obavlja upravno područje Nekretnine HŽI ( dalje: UP Nekretnine).

#### **Članak 2.**

Ovim Pravilnikom uređuju se:

- način i uvjeti za davanje u zakup slobodnoga željezničkog prostora,
- način određivanja početnoga iznosa zakupnine za željezničke prostore po vrstama,
- postupak za oglašavanje javnog natječaja i za njegovu provedbu,
- način sklapanja ugovora o zakupu,
- priznavanje ulaganja zakupnika u željezničke prostore radi stavljanja u funkciju
- način određivanja naknade za faktično korištenje željezničkog prostora

#### **Članak 3.**

Pod željezničkim prostorom u smislu članka 2. ovoga Pravilnika smatra se željeznički prostor koji je HŽI dobila na upravljanje temeljem Ugovora o upravljanju željezničkom infrastrukturom sklopljenim sa RH kao i željeznički prostor koji se nalazi u vlasništvu HŽI, a koji prostor u određenom razdoblju nije potreban za obavljanje vlastite registrirane djelatnosti HŽI, a to su:

- a-poslovni prostori (zgrade i prostorije sa zasebnim ulazom, garaže i garažna mjesta),
- b-lokacije u poslovnom prostoru za postavljanje automata (bankomati, foto-automati, automati za napitke i dr. , škrinje za sladoled, telefonska govornica i slično)
- c-zatvoreni skladišni prostori ( zidana i drvena skladišta),
- d-otvoreni skladišni prostori i nadstrešnice  
(za skladištenje, istovar i utovar roba ili za njihov prekrcaj, smještaj radnih strojeva i opreme i sl.),
- e-zemljište za poslovni prostor za postavljanje privremenih objekata (kiosk, kontejner, garaža, zimska terasa i sl.),
- f-zemljište za poslovni prostor (pogodno za ljetnu terasu za ugostiteljstvo, parkiralište, zemljište za turističku namjenu npr. kampovi i sl.)
- g-zemljišta, građevine, prostorije, na kojima se ustupa pravo za postavljanje promidžbenih poruka o robama, proizvodima i uslugama  
(pano, jumbo pano, reklamno platno, vitrina, piktogram, el.display i sl.)
- h-drugo zemljište koje nije potrebno za obavljanje osnovne djelatnosti HŽ Infrastrukture d.o.o. (vrtovi, okućnice, sjenokoše, pašnjaci, šupe, drvarnice i sl.),

### **II. NAČIN I UVJETI DAVANJA U ZAKUP, SKLAPANJE UGOVORA I ZAKUPNINE**

#### **Članak 4.**

Davanje u zakup željezničkog prostora iz članka 3. ovog Pravilnika vrši se isključivo u skladu sa odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ( Narodne novine 125/11 ).

### **Članak 5.**

U skladu sa Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora a postupak natječaja provodi Stalno povjerenstvo koje imenuje Uprava HŽI. Stalno povjerenstvo predlaže Upravi HŽI odabir najpovoljnijeg ponuđača, a Uprava HŽI donosi Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuđača.

Za složenije predmete Stalno povjerenstvo može zatražiti pomoć stručnih službi HŽI, čiji se stručni djelatnici po potrebi kooptiraju u Stalno povjerenstvo na prijedlog UP Nekretnina, a imenuje ih Uprava HŽI.

### **Članak 6.**

Željeznički prostori iz čl. 3. ovog Pravilnika koji ne podliježu Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, daju se u zakup po zamolbi stranke bez provedbe javnog natječaja primjenom važećeg cjenika utvrđenog Odlukom Uprave HŽ Infrastrukture, osim u slučajevima kada UP Nekretnine procjene da postoji veći interes za predmet zakupa. U tom slučaju UP Nekretnine će postupiti kao u člancima 4 i 5 ovoga Pravilnika, tj. objaviti javni natječaj.

### **Članak 7.**

Upravitelj infrastrukture ne smije sklopiti niti jedan predmetni ugovor za dio željezničke infrastrukture koji bi mogao dovesti u pitanje sigurnost, nesmetanost i urednost željezničkog prometa, održavanje infrastrukture, te ukoliko bi isti bio u suprotnosti sa razvojnim planovima željezničke infrastrukture u pogledu njihove koncepcije i dinamike realizacije.

Za željezničke prostore iz čl. 3. ovog Pravilnika koji se prvi puta daju u zakup potrebno je pribaviti mišljenja stručnih službi iz poslovnog područja HŽI (Razvoj i građenje, Prometni poslovi, Elektrotehnički poslovi održavanja, Građevinski poslovi održavanja).

Stručne službe HŽI na zahtjev UP-Nekretnina trebaju dati mišljenje te odgovoriti u roku od 15 dana od dana primitka zahtjeva.

Pri sklapanju ugovora o zakupu zemljišta u slučajevima kada je potrebno dostaviti tehničku dokumentaciju (npr. za postavljanje kioska, kontejnera, nadstrešnica, terasa, parkirališta i dr.) ista se dostavlja službi Razvoj i građenje na mišljenje.

Isti postupak provodi se kod zakupa poslovnih prostora koje je potrebno osposobiti za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Ukoliko postoji mišljenje na dostavljenu tehničku dokumentaciju nadležne službe Razvoja i građenja, nije potrebno tražiti mišljenje ostalih stručnih službi.

Prije isteka ugovora, a radi njegova produljenja dovoljno je zatražiti mišljenje Poslova Razvoja i građenja zbog eventualnih razvojnih planova HŽI.

### **Članak 8.**

Ugovori o korištenju željezničkog prostora sa društvima koje su pravni slijednici HŽ d.o.o., te njihovim ovisnim društvima, željezničkim sindikatima, udrugama branitelja, športskim udrugama, kulturno-umjetničkim društvima, udrugama umirovljenika i drugim željezničkim neprofitnim organizacijama, sklapaju se temeljem posebnih odluka Uprave HŽI.

Iznimno, temeljem odluke Uprave HŽI, a na prijedlog i uz obrazloženje UP Nekretnina, željeznički prostori mogu se dati na korištenje i drugim neprofitnim udrugama.

### **Članak 9.**

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se bez javnog natječaja kada ga sklapaju međusobno RH i JLS odnosno JPS te pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu RH odnosno pravne osobe u vlasništvu ili pretežitom vlasništvu JLS i JPL ako je to u interesu i cilju općega, gospodarskog i socijalnog napretka njezinih građana (čl. 6. st.2. ZZKPP).

### Članak 10.

Posebnim Odlukama Uprave HŽI, na prijedlog i uz obrazloženje UP Nekretnina, regulirati će se i korištenje željezničkog zemljišta i objekata na zahtjev jedinica područne i lokalne samouprave bez naknade, a radi njegova održavanja, uređenja, kao i u druge nekomercijalne svrhe.

### Članak 11.

Početne visine zakupnina za pojedine vrste željezničkih prostora (prema namjeni, površini, kategoriji kolodvora i zoni) određuje Uprava HŽI posebnom Odlukom o početnoj visini zakupnina i naknada koja čini sastavni dio ovog Pravilnika.

Ukoliko UP Nekretnine dobiju zahtjev za zakup nekretnine čija visina zakupnine nije određena predmetnom Odlukom, visinu zakupnine mogu procijeniti prema najbližim kriterijima iz predmetne Odluke, a s obzirom na prirodu slučaja.

Visina zakupnine, iz stavka 1. ovog članka, primjenjuje se kod izračuna naknade za faktično korištenje željezničkog prostora i kod izračuna izmakle dobiti.

U skladu s tržišnim uvjetima na pojedinom području, UP Nekretnine mogu smanjivati početni iznos zakupnine za po jednu kategoriju (prema važećoj Odluci o visini zakupnine) i to ako se javni natječaj ponavlja zbog izostanka ponuda.

Zakupnina se utvrđuje u mjesečnom ili godišnjem iznosu po metru kvadratnom (m<sup>2</sup>) poslovnog prostora ili zemljišta.

Kada se radi o lokacijama za postavljanje bankomata, automata za napitke, škrinja za sladoled, foto-automata i sličnih uređaja, zakupnina se utvrđuje u mjesečnom iznosu po lokaciji sukladno Odluci Uprave o visini zakupnine za uporabu željezničkog prostora.

U slučajevima davanja u zakup prostora u promidžbene svrhe zakupnina se utvrđuje u mjesečnom iznosu po m<sup>2</sup> ili po dužnom metru ako se radi o promidžbenim panoima na nadvožnjacima-podvožnjacima, sukladno Odluci Uprave HŽI o visini naknada za uporabu željezničkog zemljišta u promidžbene svrhe.

Za sva zemljišta za koja bi zbog malih površina zakupa iznos obračunate godišnje zakupnine prema cjeniku iz Odluke Uprave bio ispod 100 kn, utvrđuje se primjena minimalnog iznosa godišnje zakupnine od 100 kuna.

Zakupnina za poslovne prostore (čl.16 st.2. ZZKPP) se plaća mjesečno unaprijed do 10-og u mjesecu a za sve ostale slučajeve se plaća mjesečno unaprijed, u roku od 15 (petnaest) dana po ispostavljenom računu, odnosno kvartalno, godišnje ili višegodišnje unaprijed ako se isto ugovori sa zakupnikom.

Zakupnina se mijenja prema odnosu tečaja kuna/€ i obračunava po prodajnom tečaju Hrvatske narodne banke na dan ispostavljanja računa.

Porezna davanja i spomeničke rente sukladno pozitivnim propisima u svezi zakupa u cijelosti snosi zakupnik.

### Članak 12.

U ugovore o zakupu potrebno je ugraditi članak o plaćanju režijskih troškova (potrošnja električne energije, vode, plina, grijanja, odvoz smeća, uporaba ŽAT-telefona, komunalne naknade, vodoprivredne naknade i drugih režijskih troškova), troškova tekućeg održavanja koji terete zakupnika prostora kao i troškova o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi.

Za željezničke prostore iz točki g) i h) članka 3. ovog Pravilnika zakupnik ne plaća vodoprivrednu i komunalnu naknadu.

Za obračun režijskih troškova i ispostavljanje računa zadužen je PO za financije i računovodstvo u čijoj je nadležnosti nekretnina koja se daje u zakup.

### Članak 13.

Za priznavanje ulaganja zakupnika u infrastrukturu željezničkih prostora, potrebno je ishoditi Odluku Uprave HŽI o odobrenim radovima sukladno troškovniku pregledanom od strane stručne komisije imenovane od strane Uprave HŽ Infrastrukture d.o.o.

Nakon izvršenih radova, pregleda istih od strane stručne komisije te potpisanog Zapisnika o izvedenim radovima, u visini priznatih ulaganja od strane Uprave HŽI zakupnik će ispostaviti zakupodavcu račun, koji će se kompenzirati sa računima za zakupninu.

Ulaganja iz st. 1. ovog članka vraćaju se zakupniku kroz prijebaj sa zakupninom do isplate odobrenog iznosa u cijelosti i to na način da se ulaganje prebija sa zakupninom u iznosu do 50 % fakturirane zakupnine kroz cijelo ugovorno razdoblje. Iznimno temeljem posebne odluke Uprave HŽ Infrastrukture d.o.o. prijebaj ulaganja sa zakupninom može iznositi i više od 50 % ukupno fakturirane zakupnine kroz cijelo ugovorno razdoblje.

U slučaju da zakupnik odustane od ugovora, odnosno raskine ugovor u tijeku trajanja ugovornog roka, HŽI nema obvezu vraćanja preostalog dijela priznatih ulaganja iz stavka 1. ovog članka, osim ako nije ugovorom o zakupu drugačije regulirano.

U slučaju da nastane potreba HŽI za prostorom koji je predmet ugovora o zakupu radi obavljanja vlastite registrirane djelatnosti, kao i u slučaju ako HŽI iskaže potrebu zahvata u prostoru zbog svojih razvojnih planova, rekonstrukcije objekta, građevinskih radova na objektu, modernizacije željezničke infrastrukture i slično, zbog čega mora ugovor otkazati, HŽI vratiti će zakupniku preostali iznos priznatog ulaganja.

#### **Članak 14.**

Pribavljanje svih potrebnih dozvola i suglasnosti za zakup željezničkog prostora obveza je i trošak zakupnika, što treba ugraditi u ugovor o zakupu.

#### **Članak 15.**

Ugovori o zakupu željezničkog prostora zaključuju se na određeno vrijeme, najduže na rok do 5 (pet) godina, a iznimno na dulji rok uz prethodnu suglasnost vlasnika prostora.

#### **Članak 16.**

Ugovor o zakupu zaključuje Uprava HŽI ili osoba ovlaštena na temelju punomoći nakon provedenog postupka propisanog Uputom o postupku sklapanja ugovora u HŽI kao i drugih podzakonskih akata vezanih za nekretnine i sigurnost u željezničkom prometu.

#### **Članak 17.**

Prihod od sklopljenih ugovora o zakupu prostora iz čl. 3. ovog Pravilnika pripada Upravitelju željezničke infrastrukture – HŽ Infrastrukturi d.o.o..

#### **Članak 18.**

Ugovor o zakupu mora se javnobilježnički potvrditi (solemnizirati) na teret zakupnika, te kao takav postaje ovršna javnobilježnička isprava temeljem koje se provodi ovrha.

Obvezi solemnizacije ne podliježu ugovori o zakupu zemljišta kojima je ugovoreno plaćanje zakupnine unaprijed za cijelo ugovorno razdoblje.

#### **Članak 19.**

Upravitelj infrastrukture dužan je u formi redovitih mjesečnih izvješća izvješćivati Vlasnika o prihodima od sklopljenih ugovora, te o načinu i dinamici korištenja istih, a do 31. svibnja u godini dostavljati izvješće o sklopljenim ugovorima ( broj i vrsta ugovora, vrijednost ugovora, rok valjanosti), te o stanju nenaplaćenih potraživanja po predmetnim ugovorima. (Aneks br. 1. Ugovora o upravljanju ži-om).

**Upravitelj infrastrukture će izvješća iz stavka 1. ovog članka dostavljati Državnom uredu za upravljanje državnom imovinom.**

### III PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

#### Članak 20.

Stupanjem na snagu ovoga Pravilnika prestaje vrijediti Pravilnik o davanju u zakup željezničkog prostora HŽ-Hrvatskih željeznica donesen Odlukom Uprave HŽ d.o.o. U-24-26/00 od 21.6.2000. god. i Pravilnik o izmjeni Pravilnika o davanju u zakup željezničkog prostora HŽ-Hrvatskih željeznica (Službeni vjesnik HŽ br.7/00) donesen Odlukom Uprave HŽ d.o.o. U-8-18/01 od 16.01.2001. god.

#### Članak 21.

Ovaj Pravilnik stupa na snagu osmog dana od objave u Službenom vjesniku HŽ-Hrvatske željeznice Holding d.o.o.

Broj: UI-  
Zagreb,

Predsjednik Uprave:  
Darko Peričić, mag.ing.traff.