

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN RH br. 125/11), članka 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (SN Grada Umaga br. 14/13) te članka 24. Statuta Doma za starije i nemoćne osobe „Atilio Gamboc“ Umag, a u skladu s člankom 11. Ugovora o zakupu poslovnih prostora potpisanog 30. prosinca 2022. godine s poduzećem „Komunela“ d.o.o. Umag, Upravno vijeće Doma donosi dana 07. travnja 2023. godine

ODLUKU O RASPISIVANJU NATJEČAJA ZA NAJAM POSLOVNOG PROSTORA

I.

Raspisuje se Javni natječaj za zakup **opremljenog** poslovnog prostora u Domu za starije i nemoćne osobe „Atilio Gamboc“ Umag, Ulica 154. brigade Hrvatske vojske br. 5., ukupne veličine 14,7 m², za obavljanje uslužne djelatnosti – frizerski salon. Minimalna početna cijena mjesečnog najma prostora iz prethodnog stavka je =700,00 kn / =92,91 EUR preračunato u EUR sukladno Zakonu o uvođenju Eura kao službene valute u RH donesen 13.05.2022. (NN 57/2022) prema kome je propisan fiksni tečaj za konverziju 7,53450 kn za 1 EUR.

II.

Poslovni prostori iz točke I. daje se u zakup na vrijeme od **pet (5) godina**. Ugovorena mjesečna zakupnina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.

III.

Ponuditelj je uz ponudu dužan uplatiti jamčevinu u visini **trostrukog iznosa** početne mjesečne zakupnine (=2.100,00 kn/278,72 EUR), u korist proračuna Grada Umaga, o čemu mora priložiti **dokaz o uplati u izvorniku** (IBAN HR 13 23800061846800002), poziv na broj za fizičke i pravne osobe 64 7730-48283-23953 te naznačiti **broj otvorenog računa kod banke** radi povrata jamčevine u slučaju da ne bude izabran kao najpovoljniji ponuditelj. Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od petnaest (15) dana od donošenja zaključka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

IV.

Natječaj je otvoren **šezdeset (60) dana**. Dan isticanja teksta natječaja na Oglasnoj ploči Grada Umaga koja je smještena u službenim prostorijama Grada Umaga na adresi: Umag, Trg slobode br. 7, prizemlje, smatra se danom objave natječaja. Natječaj će osim na oglasnoj ploči Grada Umaga biti objavljen i na oglasnoj ploči i na internetskim stranicama Doma.

Ponude sa svim traženim dokazima podnose se u **zatvorenoj omotnici**, isključivo poštom na adresu: Dom za starije i nemoćne osobe „Atilio Gamboc“ Umag, Ulica 154. brigade Hrvatske vojske br. 5., 52470 Umag, s naznakom “NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA - NE OTVARAJ”.

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe-obrtnici te pravne osobe registrirane u RH, odnosno s registriranom podružnicom u RH.

V.

Pravo zakupa na poslovni prostor **ne može** ostvariti fizička ili pravna osoba:

- koja ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada te prema državnom proračunu, s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja, odnosno, sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada odobrena obročna otplata navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- s kojom je u tijeku sudski ili upravni spor, predmet kojega je vlasništvo, zakup ili obveze nastale s osnova korištenja poslovnih prostora.

VI.

Pravo na zakup poslovnog prostora stječe osoba koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi i najviši iznos zakupnine.

Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za isti poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponudenu visinu zakupnine, Dom će pismenim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od tri (3) dana od primitka poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici, ponude novi iznos mjesečne zakupnine.

Dom će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji ukoliko ispunjavanju uvjete iz natječaja, Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

VII.

Na natječaju za zakup, za pojedini poslovni prostor može sudjelovati više ponuditelja s jednom ponudom (zajednička ponuda) pod uvjetom da svaki od njih ispunjava uvjete iz natječaja uz plaćanje jedne (1) jamčevine.

VIII.

Pismena ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju **mora sadržavati:**

- Dokumentaciju koja sadrži osnovne podatke o ponuditelju fizičkoj ili pravnoj osobi (obvezno navesti OIB),
- Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama,
- Preslik osobne iskaznice, ako je ponuditelj fizička osoba
- Rješenje o upisu u sudski registar sa svim priložima, ne stariji od šest (6) mjeseci, u preslici, ako je ponuditelj pravna osoba
- Dokaz o ispunjavanju uvjeta za obavljanje djelatnosti koja je određena kao namjena poslovnog prostora - obrtnica ili izvadak iz obrtnog registra, ne stariji od 6 mjeseci, u preslici, ako je ponuditelj fizička osoba koja je vlasnik obrta
- Dokaz o uplati jamčevine - uplatnica u originalu ili potvrda o uplati izvršenoj putem interneta,
- Ovjerenu izjavu ponuditelja da ponuditelj nema dospjelih dugovanja prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu ili većinskom vlasništvu Grada Umaga, po bilo kojoj osnovi, a u slučaju odobrenja odgode plaćanja navedenih obveza sukladno posebnim propisima odnosno odobrenja obročne otplate navedenih obveza sukladno odlukama nadležnih upravnih tijela Grada, izjavu da se pridržava rokova plaćanja, izdano u razdoblju od dana objavljivanja natječaja do posljednjeg dana objave,

- Izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne starije od šezdeset (60) dana,
- Ovjerenu izjavu ponuditelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da između njega i Grada nije u tijeku sudski ili upravni spor, koja mora biti dana u razdoblju od dana objavljivanja natječaja do posljednjeg dana objave,
- Privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka
- Drugu dokumentaciju sukladno uvjetima javnog natječaja.

IX.

Ponude koje nisu podnesene u roku i/ili koje nisu potpune te ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja odlukom Predsjednika Upravnog vijeća odbaciti će se kao nepravovremene odnosno nepotpune.

Pristigle ponude se otvaraju javno, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlašteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći.

O otvaranju pristiglih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o tome da li je natječaj propisno objavljen, koliko je ponuda zaprimljeno, podatke o natjecateljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine te podatke o tome da li ponude sadrže propisanu dokumentaciju iz uvjeta natječaja. Zapisnik sadrži i podatke o tome koliko je ponuda predano u roku te koji ponuditelji, odnosno njihovi ovlašteni predstavnici prisustvuju otvaranju ponuda.

Zapisnik potpisuju prisutni članovi Upravnog vijeća koje provodi javni natječaj i zapisničar.

X.

Po utvrđivanju prijedloga najpovoljnije ponude, Upravno vijeće utvrđuje koje su osobe s prvenstvenim pravom ispunile uvjete natječaja.

Upravno vijeće Doma ima pravo poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi te ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Upravno vijeće Doma.

Odluka se dostavlja svim sudionicima natječaja.

XI.

Ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija, pozvati će se pisanim putem na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Ako se ponuditelj u roku od petnaest (15) dana od dana zaprimanja poziva na sklapanje ugovora ne odazove pozivu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora.

Ako ponuditelj čija je ponuda utvrđena kao najpovoljnija odustane od sklapanja ugovora o zakupu, Upravno vijeće će za predmetni poslovni prostor raspisati novi natječaj.

Ukoliko ponuditelj čija ponuda bude utvrđena najpovoljnijom, nakon donošenja Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja odustane od sklapanja ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

XII.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku, potvrđuje (solemnizira) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom mora sadržavati sljedeće odredbe:

- naznaku ugovornih strana,
- podatke o poslovnom prostoru i zgradi u kojoj se nalazi (mjesto u zgradi, površina u m²),

- djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te eventualno zajedničkim uslugama uz naznaku da iste nisu uračunate u zakupninu,
- rok na koji je ugovor sklopljen,
- rok predaje poslovnog prostora zakupniku,
- iznos zakupnine i drugih naknada, rokove njihova plaćanja te pretpostavke i način izmjene istih,
- odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje da pristaje na povećanje zakupnine koja će se dogoditi u tijeku trajanja zakupa, prema odlukama nadležnog tijela,
- odredbe o prestanku ugovora, posebno o otkazu i otkaznim rokovima,
- odredbu da se zakupljeni poslovni prostor ili dio poslovnog prostora ne smije dati u podzakup, osim u slučaju iz članka 36. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora (SN Grada Umaga br. 14/13),
- odredbu o tome da zakupnik ne može preuređivati poslovni prostor bez prethodne pismene suglasnosti zakupodavca,
- mjesto i vrijeme sklapanja ugovora te potpis ugovornih strana,
- odredbu da zakupnik nema pravo na povrat uložениh sredstava,
- odredbu da zakupnik nema pravo na naknadu štete u slučaju više sile (poplava, potres i druge elementarne nepogode),
- odredbu da zakupnik nema pravo zadržanja ili retencije poslovnog prostora s osnove potraživanja uložениh sredstava u isti,
- odredbu o prihvatu primjene suklučarstva,
- odredbu o ovršnosti,
- odredbu kojom se zakupnik obvezuje poslovni prostor predati u posjed zakupodavcu sobodan od osoba i stvari istekom roka na koji je dan, odnosno istekom otkaznog roka ili raskida ugovora,
- neopozivu izjavu zakupnika kojom se odriče prava povrata uložениh sredstava u poslovni prostor, odnosno da uložena sredstva daruje zakupodavcu, koji to sa zahvalnošću prihvaća,
- odredbu da ako je ugovor sklopljen sa više zakupnika (zajednički zakup), oni za sva dugovanja koja proizlaze iz korištenja poslovnog prostora odgovaraju solidarno,
- odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu,
- odredbu o ugovornoj kazni.

Zakupnik je obvezan prilikom sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora zakupodavcu predati jedan od instrumenata osiguranja plaćanja:

- ovjerenu bjanko zadužnicu na iznos godišnje zakupnine ili
- garanciju poslovne banke na iznos od dvanaest (12) mjesečnih zakupnina ili
- garantni depozit u iznosu šest (6) mjesečnih zakupnina ili
- dokaz o zasnovanom založnom pravu (hipoteci) na nekretninama u svome vlasništvu u korist Doma za starije i nemoćne osobe „Atilio Gamboc“ Umag čija vrijednost treba biti najmanje tri (3) puta veća od visine godišnje zakupnine ili
- dokaz o avansnoj uplati godišnjeg iznosa zakupnine.

Instrumenti osiguranja će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospjelu zakupninu, zateznu kamatu i/ili troškove po osnovi korištenja poslovnog

prostora najmanje dva (2) mjeseca uzastopno tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne.

Ugovorna kazna u iznosu od pet (5) mjesečnih zakupnina naplatit će se iz sredstava osiguranja plaćanja iz prethodno navedenog stavka ukoliko zakupnik poslovni prostor ne preda Domu, slobodan od osoba i stvari u roku od osam (8) dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanku ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u ime Doma potpisuje Ravnatelj.

XIII.

Zakupnik je dužan obavljati ugovorenu djelatnost u poslovnom prostoru tijekom cijele godine.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koji ima u zakupu prigodno uređivati za vrijeme blagdana.

XIV.

Prilikom primopredaje poslovnog prostora sastavlja se zapisnik u koji se unose podaci o stanju poslovnog prostora.

Potpisom zapisnika o primopredaji poslovnog prostora zakupnik potvrđuje da uzima u zakup poslovni prostor u viđenom stanju, odnosno u stanju u kojem se može upotrebljavati za djelatnost određenu ugovorom.

Ukoliko primopredajnim zapisnikom nije utvrđeno u kakvom stanju zakupodavac predaje zakupniku poslovni prostor, smatra se da je poslovni prostor predan u stanju prikladnom za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

XV.

Pobliže informacije o uvjetima natječaja i poslovnom prostoru koji se izlaže na natječaj mogu se dobiti u Domu, ili na telefone 052 219 600 ili 052 219 601 svakim radnim danom od 9 sati do 15 sati.

Otvaranje ponuda izvršiti će se dana **12.06.2023. godine** u **Sali za sastanke Doma, na adresi Doma, s početkom u 10,00 sati.**

XVI.

Ovlašćuje se Ravnatelj Doma da provede postupak raspisivanja javnog natječaja za zakup poslovnog prostora, prema odredbama navedenim u ovoj Odluci.

XVII.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

KLASA: 030-02/23-03/01
URBROJ: 2105-5-19/02-23-3
Umag, 7. travnja 2023.



Predsjednica Upravnog vijeća