

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora («Narodne novine» br.125/11, 64/15) i članka 3. Odluke o zakupu poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno" br.11/17 i 12/18) Gradonačelnik Grada Rovinja-Rovigno donosi sljedeću:

O D L U K U O RASPISIVANJU JAVNOG NATJEČAJA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Red. br.	adresa	zgr.č. (identifikacija)	z o n a	površina m ²	namjena	iznos jamčevine u kn	početna natječajna zakupnina u kn
1.	Rovinj, M. Benussi 1	Poslovni prostor u prizemlju zgrade izgrađene na k.č. 2373/2 Z upisana u z.k.ul. 7271 k.o.Rovinj	II	33,25	Uslužna i trgovačka djelatnost (vidi napomenu)	6.667,37 kn +PDV	26.669,50 kn +PDV

Napomena:

Za poslovni prostor pod rednim brojem 1. raspisuje se natječaj za uslužnu i trgovačku djelatnost – izrada ključeva, popravak brava, usluge zaštite uz pomoć sigurnosnih sustava i prodaja proizvoda vezanih za predmetnu uslužnu djelatnost (ključevi, lokoti, sefovi i sl.)

Izmjera prostorije izgrađene na zgr.č. 2373/2 Z k.o. Rovinj čini sastavni dio ove Odluke.

I. OPĆENITO

Naprijed navedeni poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja, u viđenom stanju.

Predmetni poslovni prostor djelomično je uređen te slijedom toga budući zakupnik ima pravo na oslobađanje od plaćanja zakupnine na rok od 6 (šest) mjeseci od dana potpisa ugovora, radi privođenja prostora ugovorenoj namjeni.

Ugovor o zakupu zaključuje se na određeno vrijeme od deset (10) godina.

Sva ulaganja zakupnika smatraju se u cijelosti amortizirana istekom roka od deset (10) godina te zakupnik nema pravo na bilo kakav povrat sredstava istekom zakupa.

Potpisivanjem ugovora o zakupu natjecatelj prihvaća opće uvjete zakupa propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora, te preuzima obvezu uređenja i privođenja poslovnog prostora ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku, kao i uklanjanje postojećeg inventara o vlastitom trošku, te se ujedno odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i poslovodstva bez naloga (bez obzira da li će u poslovni prostor ulagati sa ili bez suglasnosti poslodavca).

Zakupnik se obvezuje o vlastitom trošku ispoštovati sljedeće uvjete:

1. Postići estetski visoko kvalitetan nivo uređenosti čime će se podići nivo usluge u gradu Rovinju-Rovigno.
2. Na vanjske dijelove zgrada mogu se postavljati tende, rasvjetna tijela i natpisi, a za koje su dužne ishoditi odobrenje sukladno Odluci o komunalnom redu (Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno broj 11/16).
3. Natpisi imena poslovnog prostora mogu se postavljati na pročelja, u pravilu iznad otvora poslovnih prostora, a ispod prvog vijenca građevine.

4. Tende i rasvjetna tijela ne smiju se postaviti tako da njihovo postavljanje ugrožava sudionike u prometu, ometa promet pješaka odnosno onemogućuje korištenje javnih površina.
5. S pročelja je potrebno ukloniti sve vidljive instalacije koje se moraju postavljati podžbukno.

Za sve ostale zahtjeve u predmetnom prostoru potrebno je provesti proceduru sukladno Zakonu o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18).

Da li je određena namjena pravno i tehnički moguća u određenom prostoru obavezan je provjeriti kod nadležnih državnih tijela sam natjecatelj prije podnošenja ponude.

Budući zakupnik obavezuje se osigurati poslovni prostor u korist Grada Rovinja-Rovigno te je obavezan policu osiguranja predložiti Gradu Rovinju-Rovigno na uvid na njegov zahtjev. Osiguranje mora obuhvatiti lom stakla, požarne opasnosti, uz ugovaranje dodatnih rizika izljeva vode te poplave, bujice i visoke vode. Pod požarnim osiguranjem podrazumijevaju se sva standardna pokrića koja se u uvjetima osiguranja nazivaju osnovni rizici.

Budući zakupnik obavezuje se svake godine dostaviti novu važeću policu Gradu Rovinju-Rovigno za vrijeme trajanja predmetnog Ugovora o zakupu.

Budući zakupnik obavezuje se o vlastitom trošku poduzeti sve mjere i ispuniti sve uvjete propisane važećim propisima Republike Hrvatske, a koji se tiču zaštite predmetnog poslovnog prostora od požara.

Potpisivanjem ugovora o zakupu natjecatelj pristaje da zakupodavac otkáže ugovor o zakupu ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca u poslovnom prostoru ne obavlja ugovorenu djelatnost odnosno ne koristi ga sukladno namjeni.

Visina zakupnine obračunava se mjesečno umnoškom površine poslovnog prostora (33,25 m²) i cijene zakupnine izražene u EUR/m² prostora (5 EUR) + PDV, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi i djelatnosti koja se obavlja u poslovnom prostoru. Obračun EUR/kn + PDV vrši se prema srednjem tečaju HNB na dan zaduživanja. Zakupnina se plaća mjesečno (u kunama) do 10-og u mjesecu za tekući mjesec na temelju ugovora o zakupu, te izdate fakture, odnosno uplatnice. U zakupninu je uključena zajednička pričuva, a nisu uključeni troškovi komunalne naknade, spomeničke rente, struje, vode, odvoza smeća i sl., već se oni plaćaju posebno.

Prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, glede razvrstavanja poslovnih prostora u zone i određivanja visine zakupnine, pod poslovnim prostorom podrazumijeva se njegova osnovna djelatnost te se i pomoćni prostori svrstavaju u zonu u kojoj se nalazi osnovni prostor.

II. PONUDE

II.1. PISMENA PONUDA OBVEZNO SADRŽI:

1. ime i prezime, odnosno naziv ponuditelja s naznakom prebivališta ili boravišta, odnosno sjedišta te naznakom djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru,
2. oznaku poslovnog prostora,
3. ponudenu natječajnu zakupninu (Ponudenu natječajnu zakupninu potrebno je iskazati na sljedeći način: ponudena natječajna zakupnina + PDV = ukupna ponudena natječajna zakupnina. Ukoliko natjecatelj ne iskaže ukupnu ponudenu natječajnu zakupninu na naprijed navedeni način, smatrat će se da je u ponudenoj natječajnoj zakupnini uključen PDV.),
4. izjavu o izboru načina osiguranja plaćanja (namjenski garantni polog ili hipoteka).

II.2. UZ PONUDU SE OBAVEZNO PRILAŽE:

1. dokaz o hrvatskom državljanstvu, odnosno registraciji pravne osobe u RH (izvornik ili ovjereni preslik): za fizičke osobe – domovnica, a za pravne osobe - izvod iz sudskog registra;
 2. dokaz o uplaćenju jamčevini (uplatnica ili virmanski nalog ili bankovna transakcija potpisana i potvrđena pečatom od strane banke) s brojem žiro računa na koji će se eventualno izvršiti povrat jamčevine (izvornik ili ovjereni preslik);
 3. dokaz o registraciji za obavljanje djelatnosti koja se namjerava obavljati u poslovnom prostoru (izvornik ili ovjereni preslik);
 4. kod osiguranja plaćanja upisom hipoteke dostaviti zemljišno-knjižni izvadak (u izvorniku) nekretnine u (su)vlasništvu ponuditelja ili treće osobe ne stariji od 15 (petnaest) dana od dana raspisivanja Natječaja te procjenu ovlaštenog sudskog vještaka (u izvorniku) za vrijednost predmetne nekretnine ne stariju od tri (3) mjeseca od dana raspisivanja Natječaja, (nekretnina koja se nudi kao sredstvo osiguranja plaćanja ne smije biti opterećena drugim upisanim ili neupisanim stvarnim teretima u korist trećih osoba; u protivnom ponuda će se smatrati nevaljanom);
 5. potvrdu nadležne Porezne uprave ne stariju od trideset (30) dana od dana raspisivanja Natječaja o stanju duga kojom ponuditelj dokazuje da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje i državnih davanja (izvornik ili ovjereni preslik);
 6. potvrde o nepostojanju dugovanja prema Gradu Rovinju-Rovigno, ne starije od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja (izvornik ili ovjereni preslik) izdane od strane:
 - 1) Upravnog odjela za financije, proračun i naplatu prihoda i opće poslove Grada Rovinja- Rovigno,
 - 2) Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije, Odsjeka za utvrđivanje i naplatu poreza i vlastitih prihoda;
 7. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Komunalni servis d.o.o., Trg na lokvi 3/a, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja (izvornik ili ovjereni preslik);
 8. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Rubini d.o.o., Obala Alda Rismonda 8, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja (izvornik ili ovjereni preslik);
 9. potvrdu o nepostojanju dugovanja prema trgovačkom društvu Odvodnja Rovinj-Rovigno d.o.o., Trg na lokvi 3/a, Rovinj, ne stariju od 30 (trideset) dana od dana raspisivanja Natječaja (izvornik ili ovjereni preslik);
- a može se priložiti (izvornik ili ovjereni preslik) i:
10. ovlaštenje, odnosno punomoć (za ovlaštene predstavnike, odnosno opunomoćenike),
 11. dokaz o prvenstvenom pravu za osobe utvrđene odredbom članka 132. Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) za osobe koje takvo pravo mogu i žele ostvariti.
- Prvenstveno pravo za sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora iz ovog natječaja ako udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude prema sljedećem redoslijedu imaju:
- a) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
 - b) hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata,
 - c) dragovoljac iz Domovinskog rata,
 - d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,

e) braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnici poticaja Ministarstva,

f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili

g) osobe iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju navedenih uvjeta ne može se dati u podzakup. Pravo prednosti iz ovoga članka ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren. Navedene osobe moraju istovremeno s ponudom i ostalim dokazima, na natječaj dostaviti i:

- dokaz (izvornik ili ovjereni preslik) o utvrđenom svojstvu od nadležnog Ureda državne uprave temeljem kojeg imaju pravo prvenstva za zasnivanje zakupa iz kojeg je vidljiva osnova prava prvenstva,
- uvjerenje Zavoda za mirovinsko osiguranje kao dokaz da li jesu ili nisu korisnici mirovine za osobe iz točaka a) do d) i f) (izvornik ili ovjereni preslik),
- izjavu pod materijalnom i krivičnom odgovornošću ovjerenu od javnog bilježnika da nemaju u zakupu drugi poslovni prostor, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Da bi ostvarile prvenstveno pravo, osobe moraju sudjelovati, udovoljiti uvjetima natječaja i prihvatiti najvišu ponudu.

U slučaju da ponuditelj ima dospjelih dugovanja pod brojem 5., 6., 7., 8. i 9. ponuda će se smatrati nevaljanom.

Ponude koje neće ispunjavati zatražene uvjete, odbacit će se kao nevaljane.

Komisija za provođenje natječaja zadržava pravo provjere vjerodostojnosti dokumentacije priložene ponudi.

II.3. KRITERIJI ZA UTVRĐIVANJE NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Kao **najpovoljnija ponuda** utvrdit će se ona ponuda kojom se **ispunjavaju svi uvjeti natječaja**, te koja sadrži **najvišu ponuđenu natječajnu zakupninu** (uz ograničenja koja vrijede za pravo prvenstva).

II.4. DOSTAVA PONUDA

Dan isticanja ove Odluke na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno smatra se danom objave natječaja. Odlukom o zakupu poslovnoga prostora određeno je da se početna natječajna zakupnina utvrđuje u godišnjem iznosu zakupnine 1. grupe djelatnosti za određeni poslovni prostor. Jamčevina se utvrđuje u iznosu od 25 % početne natječajne zakupnine. Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Grada Rovinja-Rovigno IBAN HR932340009-1837400006 kod Privredne banke Zagreb, sa naznakom - jamčevina za poslovni prostor u Rovinju, M. Benussi 1, Rovinj.

Obavezno upisati poziv na broj i to: za fizičke osobe HR 68 5711- OIB fizičke osobe, a za pravne osobe HR 68 5711- OIB poduzeća. Jedna uplata jamčevine vrijedi samo za jedan poslovni prostor.

Kao **ponuđena natječajna zakupnina** smatra se iznos koji natjecatelj nudi i jednokratno uplaćuje kao preduvjet za sklapanje ugovora o zakupu, a ona ne može biti niža od početne natječajne zakupnine. Ponuđena natječajna zakupnina ne uračunava se kasnije u mjesečnu zakupninu.

Podnositelji svoje ponude dostavljaju u pisanom obliku u zatvorenim omotnicama s naznakom: "NE OTVARAJ - NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA NA ADRESI M. Benussi 1, ROVINJ", a ponude se dostavljaju na adresu Grad Rovinj-Rovigno, Trg Matteotti br.2.

U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje će biti zaprimljene u pisarnici Grada Rovinja-Rovigno unutar natječajnog roka od **osam (8) dana** od dana objave

natječaja na oglasnoj ploči Grada Rovinja-Rovigno ili koje će poštom biti dostavljene u pisarnicu unutar toga roka do 16,00 sati. Ponude koje pristignu poštom ili budu predane u pisarnicu nakon toga roka smatrat će se zakašnjelima te će se odbaciti.

Ugovorom o zakupu određuje se da novi zakupnik plaća mjesečnu zakupninu prema odredbama Odluke o zakupu poslovnog prostora, ovisno o zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi, površini poslovnog prostora i djelatnosti koja se u njemu obavlja.

Natjecatelj se obvezuje pristati na povećanje cijene zakupa koje će eventualno uslijediti tijekom ugovorenog razdoblja.

II.5. SREDSTVA OSIGURANJA PLAĆANJA

Kao garanciju plaćanja zakupnine, ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu obavezan je Gradu Rovinju-Rovigno predati instrumente osiguranja plaćanja (namjenski garantni polog, bankarska garancija ili hipoteka) propisane Odlukom o zakupu poslovnog prostora.

Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja određen namjenski garantni polog ili bankarska garancija, neposredno prije sklapanja ugovora o zakupu, ponuditelj je dužan dostaviti potvrdu banke o otvorenom garantnom pologu u korist Grada Rovinja-Rovigno ili bankarsku garanciju plativu na prvi poziv u korist Grada Rovinja-Rovigno u vrijednosti **trogodišnje** zakupnine + PDV za zakup poslovnog prostora za koji se sklapa ugovor o zakupu.

Ukoliko je kao sredstvo osiguranja plaćanja određen upis hipoteke, zakupnik ili treća osoba će potpisivanjem ugovora o zakupu ili posebnom tabularnom izjavom ovjerenom od strane javnog bilježnika dozvoliti da se bez ikakve daljnje dozvole ili potvrde u zemljišnim knjigama nadležnog suda izvrši upis hipoteke u korist Grada Rovinja-Rovigno kao založnog vjerovnika u iznosu **desetgodišnje** zakupnine + PDV za prostor koji je predmet ugovora o zakupu.

Godišnji iznosi zakupnine izraženi u **EUR-ima** (protuvrijednost plativa u kunama) za poslovne prostore koji su predmet ovog natječaja iznose:

Poslovni prostor	godišnja zakupnina	trogodišnja zakupnina	desetgodišnja zakupnina
Rovinj, M. Benussi 1	1.995,00 EUR + PDV	5.985,00 EUR + PDV	19.950,00 EUR + PDV

II.6. OTVARANJE PONUDA I ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Otvaranje i razmatranje ponuda provest će Komisija za provođenje natječaja u prostorijama gradske uprave dana **06. veljače 2019.g. (srijeda) u 10,00 sati** na način da utvrdi koje su ponude zaprimljene i koji su ponuditelji nazočni. O tijeku sjednice Komisije vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potpisuju nazočni članovi Komisije i zapisničar. Po otvaranju svake omoćnice Komisija upoznaje nazočne sa sadržajem ponude. Podnesena ponuda mora zadovoljiti sve uvjete natječaja, inače ne može biti utvrđena kao valjana u postupku natječaja za zakup poslovnog prostora.

Zakašnjele ili nepotpune ponude Komisija neće uzeti u razmatranje već će se odmah zapisnički utvrditi njihova nevaljanost i donijeti odluku o njihovom odbacivanju. Valjane ponude Komisija razmatra i utvrđuje da li su ispunjeni propisani uvjeti, te usporedbom ponuđenih visina zakupnine zapisnički utvrđuje koju ponudu smatra najpovoljnijom. Po utvrđenju najpovoljnije ponude, Komisija utvrđuje koje su osobe sa prvenstvenim pravom dostavile pisani dokaz o ispunjavanju uvjeta natječaja.

Ako je za iste poslovne prostore prispjelo više valjanih najpovoljnijih ponuda koje su istovjetne po visini ponuđene natječajne zakupnine, Komisija će usmenim nadmetanjem između takvih ponuditelja utvrditi koja je ponuda najpovoljnija. Ako su

takvi ponuditelji nazočni sjednici, usmeno nadmetanje provest će se odmah po otvaranju prispjelih ponuda.

U slučaju izostanka kojeg ponuditelja s valjanom istovjetnom ponudom, usmeno nadmetanje provest će Komisija u vrijeme i na mjestu koje će naknadno odrediti te o tome obavijestiti sve s valjanom istovjetnom ponudom.

Ako je ponuditelj za kojeg se utvrdi da prema prispjeloj ponudi ima pravo na ostvarivanje prvenstvenog prava nazočan sjednici, Komisija će ga pozvati da se odmah izjasni prihvaća li najpovoljniju ponudu. Ukoliko nije nazočan, Komisija će ga pismenim putem pozvati da u roku od osam (8) dana pisanom izjavom prihvati najvišu postignutu zakupninu. Ukoliko se on potvrdno ne očituje na poziv u roku, smatrat će se da ne prihvaća najvišu ponudu.

Zapisnik o provedenom natječaju s prijedlogom ponude za koju smatra da je treba prihvatiti, Komisija u pravilu u roku osam (8) dana dostavlja Gradonačelniku radi donošenja odluke o prihvatu ponude i sklapanja ugovora o zakupu.

III. SKLAPANJE UGOVORA I POVRAT JAMČEVINA

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od osam (8) dana od dana primitka obavijesti uplatiti u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu (može zatražiti da se jamčevina uračuna u ponuđenu natječajnu zakupninu) i s dokazom o uplati pristupiti u Upravni odjel za upravljanje imovinom i geodetske poslove te zaključiti ugovor o zakupu. Ugovor o zakupu sklapa se u obliku javno-bilježničkog akta kao ovršne isprave.

Ponuditelj koji nakon donošenja odluke Gradonačelnika odustane od sklapanja ugovora, odnosno ne uplati u cijelosti ponuđenu natječajnu zakupninu, koji ne dostavi potvrdu banke o otvorenom namjenskom garantnom pologu, te koji ne ispuni propisane uvjete vezane za upis hipoteke na nekretnini koja je predmet osiguranja plaćanja, te koji ne pristupi u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditeljima kojima su ponude utvrđene kao nevaljane ili nepovoljne, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam (8) dana od dana donošenja Odluke Gradonačelnika o najpovoljnijoj ponudi ili o poništenju natječaja. Ponuditelju koji odustane od ponude prije nego se izvrši otvaranje ponuda, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od osam (8) dana od dana zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

Podnošenjem ponude na ovaj natječaj, natjecatelj bezuvjetno prihvaća sve uvjete iz natječaja.

Smatra se da je natjecatelj, podnošenjem prijave koja sadrži njegove osobne podatke na ovaj natječaj, uz tražene priloge, dao privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih i javnu objavu na internetskim stranicama i u službenom glasilu Grada Rovinja-Rovigno, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Grad Rovinj-Rovigno zadržava pravo poništenja natječaja bez posebnog obrazloženja.

IV. OSTALO

Razgledavanje poslovnog prostora koji je izložen natječaju obaviti će se dana **31. siječnja 2019.g. (četvrtak) u 09,00 sati.**

Ostali uvjeti vezani uz zakup poslovnih prostora navedeni su u Odluci o zakupu poslovnoga prostora („Službeni glasnik Grada Rovinja-Rovigno“ br. 11/17 i 12/18) te se odgovarajuće primjenjuju na ovaj natječaj. Podrobnije obavijesti mogu se dobiti na telefon 805-215 ili 805-209.

Klasa / Classe: 372-03/19-01/09
Ur.broj / Numprot: 2171-01-08-01/3-18-3
Rovinj – Rovigno, 16. siječnja 2019. god.

Gradonačelnik
dr.sc. Marko Paliaga, dipl.oec.

