

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine 125/11., 64/15., 112/18., 123/23), **DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o.**, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik, OIB: 65873161238, dana 18.07.2025. godine raspisuje sljedeći

**J A V N I N A T J E Č A J**  
za davanje u zakup poslovnog prostora

I.

Predmet natječaja:

1. Poslovni prostor na adresi Frana Supila 8, 20000 Dubrovnik, dio nekretnine zemljišnoknjižne oznake k.č. 2874 K.O. Dubrovnik, ranije oznake čest. zgr. 710 k.o. Dubrovnik, u naravi predstavlja poslovni prostor na I. katu, VI. lađe u kompleksu Lazareti i to:

- neto korisna površina .....35,00 m<sup>2</sup>
- početni iznos mjesečne zakupnine.....1.750,00 € + PDV
- namjena .....caffè bar, fast food
- vrijeme zakupa.....do 31.12.2029.god.
- jamčevina .....6.562,50 €
- sadašnje stanje .....prazan prostor
- instrument osiguranja plaćanja ..... bjanko zadužnica sa jamcem platcem na iznos zakupnine + PDV za cjelokupno trajanje zakupa

Poslovni prostor se daje u zakup u viđenom stanju.

**Početna mjesečna zakupnina je izražena u neto iznosu bez poreza na dodanu vrijednost (PDV).**

II.

Jamčevina se uplaćuje u korist trgovačkog društva DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o, IBAN: HR2524070001100069328, otvoren kod OTP banke d.d., ista mora biti uplaćena virmanskim nalogom ili općom uplatnicom (ne kompenzacija).

III.

Jamčevina se vraća sudionicima natječaja čije ponude nisu prihvaćene u roku od 15 (petnaest) dana od dana okončanja natječaja, u nominalnom iznosu, radi čega **molimo u ponudi obvezno navesti naziv banke i broj računa na koji se vraća jamčevina, te kontakt broj telefona.**

Jamčevina sudionika natječaja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ukoliko odabrani ponuditelj u ostavljenom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu poslovnog prostora, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, a udovoljava svim uvjetima iz natječaja, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, ne

izabire se drugi najpovoljniji ponuditelj, već se za predmetni prostor raspisuje novi javni natječaj, a ponuditelj nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Sudionik natječaja koji bude izabran dužan je, u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka odluke o odabiru, uplatiti razliku do tromjesečnog iznosa ponuđene zakupnine za navedeni poslovni prostor u korist DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o., IBAN HR2524070001100069328, u protivnom smatrat će se da je odustao od zakupa i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

#### IV.

Instrument osiguranja plaćanja zakupnine tj. bjanko zadužnica/e sa jamcem platcem na iznos zakupnine za cjelokupno trajanje zakupa, odabrani ponuditelj je dužan prilikom zaključenja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu.

Odabrani ponuditelj dužan je osigurati poslovni prostor od požara i drugih štetnih događaja za cjelokupno razdoblje korištenja istog te policu vinkulirati na ime DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o, te je predati zakupodavcu prilikom zaključenja ugovora.

#### V.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos zakupnine.

Visina ugovorene zakupnine za poslovni prostor usklađivat će se na godišnjoj razini korištenjem indeksa potrošačkih cijena (dalje u tekstu CPI), za cijelo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, ukoliko CPI na godišnjoj razini bude veći od + 2%.

Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine.

Promjena visine zakupnine utvrđuje se od prvog dana u mjesecu koji slijedi iza objave CPI za prethodnu kalendarsku godinu.

Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u zatečenom stanju i suglasan je da će prostor urediti (ako je to potrebno) o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (Narodne novine, broj 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) te svi troškovi solemizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

#### VI.

Pravo sudjelovanja na natječaju imaju sve fizičke osobe koje su državljani Republike Hrvatske i državljani država članica Europske unije koji imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu, profesionalnu djelatnost i pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije, a ispunjavaju zakonom propisane uvjete za obavljanje tražene djelatnosti.

#### VII.

Poslovni prostori mogu se razgledati **od 21. do 25. 07. 2025. god. u terminu prema dogovoru sa Zakupodavcem uz prethodnu najavu Zakupodavcu na broj 020/446-184**

#### VIII.

Poslovni prostori se daju na korištenje u zatečenom stanju.

Odabrani ponuditelj ima pravo na uređenje poslovnog prostora o svom trošku, isključivo uz prethodno pribavljenu pismenu suglasnost DUBROVAČKE BAŠTINE d.o.o. i GRADA DUBROVNIKA, a sve na način kako će biti utvrđeno ugovorom o zakupu poslovnog prostora.

Zakupodavac nije odgovoran za ishođenje uvjerenja o minimalnim tehničkim uvjetima, niti za druga uvjerenja ili dozvole, ni za dokumentaciju koja je potrebna za ishođenje istih.

IX.

Rok za dostavu ponuda na natječaj je zaključno s danom **28.07. 2025. godine** u pisarnici Grada Dubrovnika do 12,00 sati, ili putem pošte do 24,00 sata.

Ponude se podnose na adresu DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o., Pred Dvorom br. 1, 20000 Dubrovnik, poštom preporučeno, ili osobno u Pisarnicu Grada Dubrovnika, na adresi Gundulićeva poljana 10, u zatvorenoj omotnici, s **OBVEZNOM naznakom "PONUDA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U LAZARETIMA - NE OTVARATI"**.

X.

Pisana ponuda obvezno mora sadržavati:

- precizni opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru;
- nominalni neto iznos ponuđene zakupnine - **bez PDV-a**.

Ponuđena visina mjesečne zakupnine mora biti izražena u eurima u apsolutnom i nominalnom iznosu, a ne u postotku ili u opisnom iznosu u odnosu na druge ponude.

Na ponuđeni nominalni neto iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV na temelju Zakona o porezu na dodanu vrijednost („Narodne novine“ broj: 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22, 113/22, 33/23 i 114/23).

XI.

Uz ponudu sudionici natječaja dužni su dostaviti:

1. dokaz o plaćenju jamčevini
2. presliku važeće osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost),
3. izvadak iz odgovarajućeg registra – ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja ovog natječaja (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik)
4. uvjerenje o nepostojanju dugovanja prema Gradu Dubrovniku iz svih osnova – ne stariji od 30 dana od dana raspisivanja ovog natječaja
5. potvrda izdana od Ministarstva financija – Porezna uprava (izvornik, preslika ili elektronski zapis) iz koje proizlazi da ponuditelj nema duga po osnovi javnih davanja, ne stariju od 30 dana od dana raspisivanja ovog natječaja, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja,
6. izjavu sudionika natječaja koji žele koristiti pravo temeljem čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj: 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23) pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da netraje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren
7. potvrdu nadležnog trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da nije otvoren stečajni postupak, da nije nesposoban za plaćanje ili prezadužen, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi sa vjerovnicima, da nije obustavio poslovne aktivnosti, odnosno da nije u bilo kakvoj istovrsnoj situaciji koja proizlazi iz sličnog postupka sukladno pozitivnim propisima, koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenoj preslici, ako je primjenjivo. Ova obveza primjenjiva je na trgovačka društva, dok se na fizičke osobe – obrtnike ne primjenjuje.

Nisu dozvoljene zajedničke ponude, zajednički zakup ili podzakup.

Sve naprijed navedene isprave moraju biti izvorne ili ovjerovljene kod javnog bilježnika ili u obliku elektroničkih isprava.

Ako je ponudu dostavila osoba koje se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji („Narodne novine“ broj 121/17, 98/19, 84/21, i 156/23), a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od 5 (pet) dana od poziva izjasni o prihvatanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine preporučenom poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, a ako se osoba u ostavljenom roku ne izjasni o prihvatanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prvenstva na sklapanje ugovora zakupa nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

Članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljanu ispravu o pripadnosti obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja ili nestalog hrvatskog branitelja, hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljanu ispravu o stupnju tjelesnog oštećenja, sve naprijed navedene isprave moraju biti **izvorne ili ovjerovljene** kod javnog bilježnika.

Dragovoljci iz Domovinskog rata i ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata moraju dostaviti pravovaljani dokaz o sudjelovanju u Domovinskom ratu, koji mora biti **izvornik ili ovjerovljen** kod javnog bilježnika.

Braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo branitelja Republike Hrvatske (u daljnjem tekstu: Ministarstvo) ili koje su korisnice poticaja Ministarstva moraju dostaviti potvrdu Ministarstva o upisu u evidenciju braniteljskih socijalno-radnih zadruga ili potvrdu o korištenju poticaja.

Djeca Hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata moraju dostaviti izvod iz Matične knjige rođenih.

Osobe navedene u stavku 3., 4. i 5. stavku ove točke uz ispunjenje svih natječajnih uvjeta imaju prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnosti.

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku 3 (tri) dana od primitka poziva dostave nove ponude. U ovom slučaju ponuditelji će biti pozvani na dostavu novih ponuda poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi.

Izbor najpovoljnijeg ponuditelja će se obaviti u skladu s Odlukom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Grada Dubrovnika“ broj. 25/17, 12/18 i 11/19), i zakonodavstvom Republike Hrvatske iz ove oblasti prava.

## XII.

Nepravovremene i nepotpune ponude, kao ni ponude sudionika javnog natječaja koji nisu podmirili sve svoje financijske obveze prema Gradu Dubrovniku i Republici Hrvatskoj neće se razmatrati.

U natječaju nemogu sudjelovati pravne osoba ili fizičke osobe-obrtnika čiji je

osnivač i/ili zakonski zastupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) ujedno i osnivač i/ili zakonski zakupnik (ovlaštena osoba za zastupanje pravne osobe) zakupnika, odnosno korisnika koji ima dospjelo dugovanje s osnove korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Grada, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

U natječaju nemogu sudjelovati pravne osobe ili fizičke osobe koja je tuženik u sudskom postupku s Gradom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Grada.

Neće se razmatrati ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljanju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije u trenutku donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

Zahtjev za izdavanje uvjerenja o nepostojanju dugovanja spram Grada Dubrovnika podnosi se u pisarnici Grada Dubrovnika, Gundulićeva poljana 10, a neposredno se preuzima u Upravnom odjelu za proračun, financije i naplatu Grada Dubrovnika, Odsjek naplate, Ćira Carića 3 (ex. zgrada Pentagona).

### XIII.

DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o. zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja ne prihvati niti jednu ponudu te isto tako zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja, bez obrazloženja i priznavanja bilo kakve odgovornosti spram ponuditelja, ili drugih osoba.

Dubrovačka baština d.o.o. neće davati na korištenje osobne podatke koji su prikupljeni u naznačenu svrhu drugim primateljima, osim u slučajevima predviđenim zakonskim propisima.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.

Nakon otvaranja ponuda, svi ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, po prethodnoj najavi.

Ponuditelj podnošenjem ponude za zakup pristaje na sve uvjete objavljene u javnom natječaju.

Ponuditelj je podnošenjem ponude suglasan da se njegovi osobni podaci prikupljaju i obrađuju u svrhu provođenja natječaja.

### XIV.

Sudionici natječaja bit će pismeno obaviješteni o rezultatima natječaja.

DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o.