

Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine 125/11., 64/15., 112/18. i 123/2024.") i članka 11. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 5/25.), **DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o.**, Pred Dvorom 1, 20 000 Dubrovnik, OIB: 65873161238, dana 17.10.2025. godine raspisuje sljedeći

J A V N I N A T J E Č A J

Za davanje u zakup 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 površina33,00 m²
- početni iznos mjesečne zakupnine.....1.650,00 € + PDV
- namjenatrgovina na malo ili agencijski poslovi
- vrijeme zakupa.....do 31.12.2029.god.
- jamčevina6.187,50 €
- sadašnje stanjeprazan prostor
- instrument osiguranja plaćanja bjanko zadužnica sa jamcem platcem na iznos zakupnine + PDV za cjelokupno trajanje zakupa

I.

Početna mjesečna zakupnina u točki I. ovog Javnog natječaja predstavlja osnovicu za obračun PDV-a (Poreza na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost ("Narodne novine" br. 73/13., 99/13., 148/13., 153/13., 143/14., 115/16., 106/18., 121/19., 138/20., 39/22., 113/22., 33/23., 114/23., 35/24., 152/24., 52/25.).

Ugovor o zakupu poslovnog prostora regulirati će se sukladno odredbama Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" br. 125/11., 64/15., 112/18. i 123/24.) i Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 5/25.).

Zakupnik je dužan, osim zakupnine, plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovito održavanje, manji popravci, čišćenje, soboslikarski radovi) kao i druge troškove koji proizlaze iz korištenja istog (pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i dr.).

II.

Pravo podnošenja pisane ponude, odnosno prijave za sudjelovanje na javnom natječaju, imaju sve pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije te fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost(dalje u tekstu: fizičke osobe-obrtnici), a državljani su Republike Hrvatske ili državljani država članica Europske unije.

III.

Na javnom natječaju ne mogu sudjelovati:

- pravna ili fizička osoba koja nije podmirila sve svoje financijske obveze prema Gradu Dubrovniku do dana zaključenja natječaja,
- pravna ili fizička osobe koja nije podmirila sva javna davanja o kojima službenu evidenciju vodi porezna uprava,

-pravna osoba ili fizička osoba-obrtnik 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 Dubrovnika, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- pravna osoba ili fizička osoba koja je tuženik u sudskom postupku s Gradom Dubrovnikom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Grada Dubrovnika.

IV.

Poslovni prostor daje se na korištenje u viđenom stanju. Nisu dozvoljene preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored ili namjena.

V.

Jamčevina se uplaćuje u korist DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o. Pred Dvorom1, 20000 Dubrovnik, IBAN HR2524070001100069328, opis plaćanja: jamčevina za javni natječaj.

VI.

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 izboru, uplatiti razliku do tromjesečnog iznosa ponuđene zakupnine za navedeni poslovni prostor u korist društva DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o., Pred Dvorom 1, 20000 Dubrovnik, IBAN HR2524070001100069328, u protivnom smatrat će se da je odustao od zakupa i nema pravo na povrat jamčevine.

VII.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine te će se sa odabranim ponuditeljem zaključiti ugovor o zakupu poslovnog prostora.

Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u zatečenom stanju.

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

VIII.

Pisana prijava mora sadržavati:

- opis djelatnosti koja će se u poslovnom prostoru obavljati
- ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, prebivalište/sjedište, osobni identifikacijski broj odnosno naziv pravne osobe, sjedište, osobni identifikacijski broj,
- adresu elektroničke pošte i kontakt broj,
- broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi povrata jamčevine,
- potpis ponuditelja ili opunomoćenika ponuditelja
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju 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

IX.

Uz pisanu prijavu sudionici natječaja dužni su dostaviti:

1. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
2. presliku važeće osobne iskaznice ovjerovljenu kod javnog bilježnika (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/obrti 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. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, potvrdu nadležnog tijela ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, kojom se dokazuje pravo prvenstva iz javnog natječaja odnosno status branitelja, u izvorniku ili preslici,
7. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodnog podstavka ovog stavka, dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici ili elektronskom zapisu),
8. ukoliko se ponuditelj poziva na pravo prednosti iz zakona kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno –radnih zadruga koju vode nadležna ministarstva ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva ne stariju od tri mjeseca od dana objave javnog natječaja, u izvorniku ili preslici,
9. izjavu sudionika natječaja koji žele koristiti pravo temeljem članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine" broj:121/17. i 98/19.) pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren

10. potvrdu nadležnog trgovačkog suda ili odgovarajućeg nadležnog tijela da nije otvoren stečajni postupak, odnosno da nije u postupku likvidacije, da njegovom imovinom ne upravlja stečajni upravitelj ili sud, da nije u nagodbi s 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 prijave na natječaj, zajednički zakup i podzakup.

Svi dokazi i isprave koje su sudionici dužni dostaviti uz prijavu na javni natječaj moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika ili u obliku elektroničkih isprava (dokumenata) i ne vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani

Ako je prijavu na natječaj dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, koje imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od 8 (osam) 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 o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstava na sklapanje ugovora o zakupu imaju samo fizičke osobe koje ispunjavaju propisane uvjete i obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost.

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva dostave nove pisane 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 5/25.) i zakonodavstvom Republike Hrvatske iz ove oblasti prava.

X.

Neće se razmatrati pisana ponuda, odnosno prijava:

- koja je nepravodobna odnosno koja je zaprimljena nakon isteka roka za podnošenje pisanih ponuda, odnosno prijava za sudjelovanje na javnom natječaju
- koja je nepotpuna odnosno ne sadrži dokumentaciju i podatke sukladno javnom natječaju
- koja nije u skladu s uvjetima javnog natječaja,
- koja je uvjetna,
- koju je ponijela osoba koja je dužnik po osnovu javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi nadležna porezna uprava, osim ako je u skladu posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,

- koju je podnijela osoba koja ima dospjelo dugovanje prema Gradu Dubrovniku s bilo koje osnove, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba nad kojom je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije,
- koju je podnijela pravna osoba 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 Dubrovnika, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela fizička osoba-obrtnik koja 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 Dubrovnika, osim u slučaju da je za dugovanje odobrena odgoda plaćanja, pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- koju je podnijela osoba koja je tuženik u sudskom postupku s Gradom Dubrovnikom po osnovi korištenja ili naplate korištenja nekretnina.

XI.

Rok za dostavu pisane prijave na natječaj je zaključno s danom 27.10.2025. godine (ponedjeljak).

Pisana prijava s potrebnom dokumentacijom podnosi se u roku iz stavka 1. ove točke, neposredno u pisarnici Grada Dubrovnika, Gundulićeva poljana 10, Dubrovnik do 12:00 sati ili preporučenom pošiljkom na adresu: DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o., Pred Dvorom br. 1, 20000 Dubrovnik, u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno:

" NE OTVARATI-PRIJAVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA NA ADRESI FRANA SUPILA 8".

Ukoliko navedeno nije naznačeno na zatvorenoj omotnici, iz same ponude treba nedvojbeno proizlaziti za koji se poslovni prostor podnosi ponuda.

XII.

Sudionici natječaja poslovni prostor mogu razgledati dana 22.10.2025. godine (srijeda), od 9:00 do 12:00 sati na adresi Frana Supila 8, Dubrovnik uz najavu na broj telefona 020/446-184.

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 Dubrovačke baštine d.o.o., Pred Dvorom 1, Dubrovnik, te je predati zakupodavcu prilikom zaključenja ugovora.

XIV.

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 za gradske poreze i naplatu, Čira Carića 3.

XV.

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.

XVI.

Sudionici natječaja bit će pismeno obaviješteni o rezultatima natječaja.

DUBROVAČKA BAŠTINA d.o.o.