

Temeljem članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11 i 64/15, 112/18), Pravilnika o davanju u zakup poslovnog prostora (NO-2021-014, NO-2022-019 i NO-2023-038) i Odluka Uprave Pula usluge i upravljanje d.o.o. o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora od 13.11.2023.g. (AKT-2023-276) i 15.07.2024.g. (AKT-2024-272), Povjerenstvo za natječaj raspisuje

## **NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNIH PROSTORA**

I

Raspisuju se natječaji za davanje u zakup poslovnih prostora u objektima Tržnice Centar (zgr. 1185/2 i 520/1 k.o. Pula) i Tržnice Veruda (5059/23 k.o. Pula) za slijedeće prostore i pod slijedećim uvjetima:

### **a) Uredski prostori u zgradi Tržnice Centar**

- djelatnost: uredska djelatnost
- Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj
- adresa: Narodni trg 9, Pula
- površina: 130,11 m<sup>2</sup>
- početna cijena zakupnine: 3,50 EUR/m<sup>2</sup>, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku, te naknadu za grijanje i hlađenje prostora i korištenje zajedničkih usluga u zgradi. Naknada za grijanje i hlađenje i korištenje zajedničkih usluga obračunava se prema mjesečnim troškovima Zakupodavca, srazmjerno udjelu u ukupnoj površini zgrade. Trošak energenata i naknade obračunava se i zakupnik je dužan podmirivati ga mjesečno, uz redovnu cijenu zakupnine poslovnog prostora.
- trajanje zakupa: 5 godina
- jamčevina: 570,00 EUR
- rok privođenja namjeni: 15 dana. Odabrani zakupnik dužan je prostor privesti namjeni o vlastitom trošku, te se isto neće priznati kao ulaganje u trošku zakupodavca.

### **b) Poslovni prostori na katu zgrade Tržnice Centar, oznake: T6, T7, T9, T10,**

- djelatnost: ugostiteljska djelatnost ili trgovina prehrambenim proizvodima odnosno usluge prehrane za van
- adresa: Narodni trg 9, Pula
- površina prostora: ukupna površina 65,23 m<sup>2</sup> (po prostoru T-9 15,17 m<sup>2</sup>, T-10 15,41 m<sup>2</sup>, T-6 i T-7 34,65 m<sup>2</sup> (ponuditelj može podnijeti ponudu isključivo za sve prostore te se isti daju u zakup kao cjelina)
- početna cijena zakupnine: 5,00 EUR/m<sup>2</sup>, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku, te naknadu za korištenje zajedničkih usluga u zgradi, srazmjerno udjelu u ukupnoj površini zgrade.
- jamčevina: 410,00 EUR
- rok privođenja namjeni: ne primjenjuje se
- Rok na koji se sklapa ugovor: 2 godine

### **c) Poslovni prostori na katu zgrade Tržnice Centar, oznake: T4 i T11,**

- djelatnost: trgovina prehrambenim proizvodima odnosno usluge prehrane za van bez usluge prodaje pića
- adresa: Narodni trg 9, Pula

- površina pojedinog prostora: cca 15 m<sup>2</sup> (ponuditelj može podnijeti ponudu za jedan ili oba prostora. U slučaju da ponuditelj za pojedini prostor ne podnese najpovoljniju ponudu, a zadovoljava sve uvjete iz natječaja, Zakupodavac mu može ponuditi sklapanje Ugovora za drugi poslovni prostor iz ove stavke natječaja)
- početna cijena zakupnine: 1,00 EUR/m<sup>2</sup>, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku, te naknadu za grijanje i hlađenje prostora i korištenje zajedničkih usluga u zgradi. Naknada za grijanje i hlađenje i korištenje zajedničkih usluga obračunava se prema mjesečnim troškovima Zakupodavca, srazmjerno udjelu u ukupnoj površini zgrade.
- jamčevina: 100,00 EUR po poslovnom prostoru
- rok privođenja namjeni: 30 dana
- Rok na koji se sklapa ugovor: 1 godina

**d) Prostor u kiosku za automate (mlijekomat, jajomat i sl.) na Tržnici Veruda**

- adresa: Trg kralja Tomislava bb, Pula
- površina: 1,44 m<sup>2</sup> (1,2 x 1,2 m)
- početna cijena zakupnine: 200,00 EUR, bez PDV-a (ponuđeni iznos zakupnine mora biti veći od početne cijene zakupnine)
- uz cijenu zakupnine, zakupnik je dužan plaćati i naknadu za električnu energiju i vodu prema stvarnom utrošku
- jamčevina: 100,00 EUR
- rok privođenja namjeni: 15 dana
- Rok na koji se sklapa ugovor: 1 godina

**Ostali uvjeti:**

- ponuditelji mogu podnijeti ponudu za jedan ili više prostora koji se daju u zakup,
- Na ponuđenu zakupninu obračunava se porez na dodanu vrijednost u visini utvrđenoj pozitivnim propisima,
- Trošak energenata i naknada za grijanje i hlađenje i korištenje zajedničkih usluga obračunava se i zakupnik je dužan podmirivati ga mjesečno, uz redovnu cijenu zakupnine poslovnog prostora.
- Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj,
- *Ugovori u zakupu koji se sklapaju na period duži od 1 godine sadržavati će odredbu kojom zakupnik prihvaća povećanje zakupnine za postotak koji odgovara postotku porasta cijena utvrđenim putem CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, za cijelo razdoblje trajanja ugovornog odnosa, a ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 2%; smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene zakupnine, a radi usklađenja cijene zakupnine prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodatak ugovora o zakupu, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu zakupninu na temelju pisane obavijesti zakupodavca,*
- Odabrani zakupnik dužan je prostor privesti namjeni o vlastitom trošku, te se isto neće priznati kao ulaganje u trošku zakupodavca,
- početak plaćanja zakupnine: po stupanju u posjed poslovnog prostora, a najkasnije u roku od 5 dana od dana sklapanja Ugovora o zakupu, odnosno najkasnije po isteku roka za privođenje namjeni, ukoliko je je isti predviđen,
- način podnošenja ponuda: pisana ponuda,
- rok za dostavu pisanih ponuda: 09.09.2024.g. do 12,00 sati ,
- otvaranje pisanih ponuda: 09.09.2024.g. do 12,00 sati,

- odabrani zakupnik mora, prije sklapanja ugovora o zakupu, kao osiguranje plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu na 10.000,00 eura sa naznačenom odgovornom osobom kao jamcem – platcem, solemniziranu po javnom bilježniku,
- odabrani zakupnik mora, prije sklapanja ugovora o zakupu uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa izlicitirane mjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Društva, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, poreza, zatezних kamata, obveza prema ZAMP-u, komunalne naknade, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate).

#### **NAPOMENA:**

Javni natječaj za zakup poslovnih prostora objavljuje se na web stranici Društva i na poslovnim prostorima koji se daju u zakup, dana 27.08.2024. Poslovni prostori koji se daju u zakup mogu se razgledati svaki radni dan u dogovoru sa zakupodavcem uz prethodnu najavu jedan dan unaprijed na broj telefona: 098/172-2002 ili na mail [trzica@pula-usluge.hr](mailto:trzica@pula-usluge.hr) .

Otvaranje pristiglih ponuda provesti će se u Domu sportova Mate Parlov, Trg kralja Tomislava 7, 52100 Pula, sala broj 2, dana 09.09.2024.g. u 12,00 sati. Otvaranju ponuda mogu prisustvovati ovlaštene osobe ponuditelja.

Dodatne informacije ponuditelji mogu dobiti svakim radnim danom od 10,00 – 13,00 na broj telefona 098/172-2002 ili na mail [trzica@pula-usluge.hr](mailto:trzica@pula-usluge.hr) .

Podnošenjem prijave na natječaj koja sadrži njegove osobne podatke, uz tražene priloge, ponuditelj daje privolu za njihovo prikupljanje, obradu i korištenje istih javnom objavom na internetskim stranicama Društva, a u svrhu u koju su prikupljeni.

Ponuditelj koji ima nepodmirenih dospelih obveza prema Društvu biti će isključen iz postupka.

## **II**

Utvrđivanje rokova do početka obavljanja djelatnosti:

- U roku od najviše 8 dana od otvaranja pismenih ponuda, sačiniti će se Zapisnik.
- Uprava PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o. donijeti će Odluku o najpovoljnijoj ponudi koja će se dostaviti svim ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja.
- Na Odluku o najpovoljnijoj ponudi ponuditelji imaju pravo prigovora Upravi Društva u roku od 8 dana od dana primitka iste.
- Odabrani zakupnik je dužan o svom trošku ovjeriti (solemnizirati) ugovor o zakupu kod javnog bilježnika u roku od 5 dana od pisane ili usmene obavijesti zakupodavca.
- Zakupodavac će poslovni prostor predati u posjed zakupniku najkasnije u roku od 5 dana od dana sklapanja ugovora u zakupu

## **III**

Poslovni prostori daju se u zakup u stanju u kojem su viđeni. Sa stanjem poslovnih prostora zainteresirani ponuditelji se mogu upoznati u terminima naznačenim u točki I. ovog Natječaja i na naznačenoj adresi.

Ostale pojedinosti regulirati će se ugovorom o zakupu.

Zakupnina ne pokriva režijske troškove, troškove komunalne, vodne naknade, troškove osiguranja poslovnog prostora, troškove odvoza otpada, ZAMP, poreze i sl., te ih je zakupnik dužan podmirivati u roku dospijeaća.

## **IV**

Sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17) prvenstveno pravo na sklapanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora iz točke I.

ovog natječaja ako sudjeluju u javnom natječaju i udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude, prema sljedećem redoslijedu, imaju:

- a) s članovima uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata
- b) s hrvatskim ratnim vojnim invalidom iz Domovinskog rata
- c) s dragovoljcem iz Domovinskog rata
- d) s ostalim hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske
- e) s braniteljskim socijalno-radnim zadrugama za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo ili koje su korisnice poticaja Ministarstva
- f) s djecom hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- g) s osobama iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

## V

Natječaj će se provesti podnošenjem pisanih ponuda ponuditelja. Pisane ponude dostavljaju se poštom preporučeno ili predaju osobno na adresu:

Pula usluge i upravljanje d.o.o., Trg kralja Tomislava 7, **najkasnije do 09.09.2024.g. do 12,00 sati**, bez obzira na način dostave.

Na omotu obavezno naznačiti: „NE OTVARATI – PRIJAVA ZA JAVNI NATJEČAJ ZA PROSTOR ... (NAVESTI NAZNAKU I REDNI BROJ PROSTORA IZ TOČKE I NATJEČAJA)“.

Pisana ponuda za sudjelovanje na javnom natječaju mora sadržavati:

**1. zahtjev, ispunjen u potpunosti i ovjeren (PRILOG 1.)**

**2. dokaz da je ponuditelj uplatio jamčevinu** (u slučaju da se ponuditelj prijavljuje za više prostora potrebnu je uplatiti jamčevinu za sve prostore za koje se vrši prijava)

**3. dokaz o podmirenju svih dospjelih obveza prema Gradu Puli** (Potvrda Upravnog odjela za financije i opću upravu Grada Pula-Pola)

**4. potvrdu porezne uprave** o stanju duga, koja ne smije biti starija od 15 dana do dana prijave na javni natječaj, iz koje mora biti vidljivo da ponuditelj nema dugovanja po osnovi javnih davanja odnosno da je ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje,

**5. dokaz** putem kojeg se može utvrditi postojanje prvenstvenog prava za dobivanje u zakup poslovnog prostora (u ovjerenom presliku ili izvorniku) i to:

- a) za HRVI
  - drugostupanjsko rješenje o stupnju tjelesnog oštećenja (Uprava za skrb MORH)
- b) za članove obitelji poginulog, umrlog, zatočenog ili nestalog hrvatskog branitelja:
  - dokaz o stradavanju u Domovinskom ratu koji izdaje Ured za žrtve rata Vlade RH ili postrojbe HV odnosno MUP-a,
- c) dragovoljci Domovinskog rata
  - potvrdu Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova o sudjelovanju u Domovinskom ratu,
- d) ostali hrvatski branitelji:
  - potvrdu ministarstva obrane, odnosno MUP-a o sudjelovanju u Domovinskom ratu,

**6. izjavu ponuditelja da prihvaća opće uvjete zakupa** propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup (**PRILOG 2.**)

**7. izjavu ponuditelja kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju**, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva) (**PRILOG 3.**),

Dokazi iz stavka 1. prilažu se u ovjerenom presliku ili izvorniku.

## **VI**

Povjerenstvo otvara prispjele ponude, utvrđuje koji ponuditelj ispunjava uvjete iz Natječaja, te u tom smislu donosi odgovarajuću odluku o ispravnosti ponude. U razmatranje će se uzeti samo one ponude koje budu zaprimljene u Društvu unutar natječajnog roka bez obzira na način dostave. Nepotpune ponude Povjerenstvo neće uzeti u razmatranje, već će odmah utvrditi njihovu nevaljanost i donijeti odluku o njihovu odbacivanju, a ukoliko su nepovoljne Zakupodavac si pridržava pravo odustati od natječaja što će se zapisnički utvrditi i predložiti upravi.

Nakon isteka roka za dostavu, Povjerenstvo ne zaprima nove prijave.

O tijeku rada Povjerenstva vodi se zapisnik kojeg po okončanju sjednice potvrđuju potpisom svi članovi Povjerenstva i zapisničar.

Ako se na pismeno nadmetanje za pojedini prostor prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu kao najpovoljniju.

Po okončanju nadmetanja Povjerenstvo utvrđuje prijedlog najpovoljnijih ponuda (ponuda koja ispunjava sve uvjete iz natječaja i s najvišim ponuđenim iznosom zakupnine) i unosi u zapisnik.

Nakon utvrđenja prijedloga najpovoljnijih ponuda Povjerenstvo utvrđuje da li neki od ponuditelja ostvaruje svoje prvenstveno pravo, uz prihvatanje najviše postignute zakupnine. Ako ponuditelj koji ostvaruje prvenstveno pravo iskaže da to pravo želi ostvariti stječe pravo prvozakupa.

## **VII**

Po okončanju postupka natječaja Povjerenstvo izvješćuje upravu radi donošenja Odluke o prihvatu ponuda i sklapanju Ugovora.

Uprava zadržava pravo da bez posebnog obrazloženja po provedenom natječajnom postupku ne prihvati nijednu od zaprimljenih ponuda.

## **VIII**

Jamčevina naznačena za prostor u točki I natječaja uplaćuje se i naznačuje pod

- svrha uplate (jamčevina i adresa poslovnog prostora iz natječaja). Jamčevina se uplaćuje na žiro račun Pula usluge i upravljanje d.o.o., Pula – IBAN HR8523900011100350627 kod Hrvatske poštanske banke d.d. Pula pozivom na broj: OIB uplatitelja.

U slučaju da se ponuditelj prijavljuje za više prostora potrebnu je uplatiti jamčevinu za sve prostore za koje se vrši prijava.

Jamčevina najpovoljnijeg ponuditelja uračunava se u zakupninu počevši od dana nastanka obaveze plaćanja zakupnine.

## **IX**

Ponuditelj koji nakon usvajanja ponuda i ponuđenog Ugovora o zakupu na potpis odustane od ponude i sklapanja Ugovora ili ne potpiše Ugovor u roku određenom za sklapanje ugovora, gubi pravo na povrat uplaćene jamčevine, a poslovni prostor će se ponovno izložiti natječaju.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 8 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

## **X**

Zakupniku će se predati u posjed poslovni prostor nakon sklapanja ugovora o zakupu, najkasnije u roku od 5 dana. Ukoliko se zakupnik ne odazove na primopredaju prostora u navedenom roku, isto ga ne oslobađa od početka obaveze plaćanja zakupnine.

Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, i to najkasnije u valuti plaćanja iskazanoj na računu nakon čega se plaća zatezna kamata.

Radi osiguranja plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu, Zakupnik je dužan kod potpisa Ugovora:

- priložiti bjanko zadužnicu ovjerenu kod javnog bilježnika i ispunjenu na iznos do 10.000,00 eura, na kojoj mora biti naznačena Odgovorna osoba Zakupnika kao jamac platac. Zakupnina se plaća počevši od termina utvrđenog u Ugovoru.
- uplatiti jednokratno garantni polog u visini iznosa izlicitirane mjesečne zakupnine uvećane za PDV na račun Društva, kao instrument osiguranja plaćanja za pravovremeno plaćanje zakupnine, poreza, zateznih kamata, obveza prema ZAMP-u, komunalne naknade, te drugih troškova koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora (na naprijed navedena sredstva pologa ne obračunavaju se kamate).

#### XI

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se najkasnije u roku od (8) osam dana od dana donošenja odluke uprave o prihvaćanju ponuda.

#### XII

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora svaka ugovorna strana može otkazati u svako doba, ako druga ugovorna strana ne izvršava svoje obveze utvrđene ugovorom, Pravilnikom o davanju u zakup poslovnog prostora Pula usluge i održavanje d.o.o. i Zakonom.

#### XIII

Zainteresirani ponuditelji mogu dobiti sve informacije o natječaju u Pula usluge i upravljanje d.o.o., Trg kralja Tomislava 7, svakim radnim danom od 10,00 do 13,00 sati ili na telefon: 098/172-2002 ili na mail [trzica@pula-usluge.hr](mailto:trzica@pula-usluge.hr) .

Ur. broj: AKT-2024-317

Pula, 27.07.2024.g.

**PULA USLUGE I UPRAVLJANJE d.o.o.**

**Voditelj povjerenstva**

**PRILOG 1.****ZAHTEJEV ZA PRIJAVU NA NATJEČAJ ZA DAVANJE ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

|     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | Naziv ponuditelja<br>(ime i prezime ako je fizička osoba)  |  |
| 2.  | Sjedište ponuditelja<br>(prebivalište ako je fizička osoba)  |  |
| 3.  | OIB  |  |
| 4.  | Ime i prezime, prebivalište i OIB zakonskog zastupnika   |  |
| 5.  | naznaka poslovnog prostora za koji se dostavlja prijava odnosno ponuda   |  |
| 6.  | Djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru<br><i>(ponuditelj mora biti registriran za obavljanje djelatnosti za koju se prijavljuje na natječaj)</i> |  |
| 7.  | <b>Ponuđeni iznos mjesečne zakupnine</b> ( <u>veći od oglašenog u javnom natječaju, izražen u EUR bez PDV-a</u> )  |  |
| 8.  | Naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine   |  |
| 9.  | Adresa za dostavu pošte  |  |
| 10. | Adresa e-pošte   |  |
| 11. | Kontakt osoba ponuditelja  |  |
| 12. | Broj telefona  |  |
| 13. | Ovjera ponuditelja   |  |

**PRILOG 2.**

***Izjava ponuditelja da prihvaća opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da je upoznat sa stanjem prostora koji se daje u zakup***

**IZJAVA**

Izjavljujemo da prihvaćamo opće uvjete zakupa propisane Pravilnikom o davanju u zakup poslovnih prostora, te da smo upoznati sa stanjem prostora koji se daje u zakup.

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 2024. godine

MP

Ponuditelj:

.....

*(potpis odgovorne osobe)*

**PRILOG 3.**

***Izjava ponuditelja kojom isti potvrđuje da uzima poslovni prostor u viđenom stanju, da ga je dužan urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odriče prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Društva)***

**IZJAVA**

Izjavljujemo da potvrđujemo da uzimamo poslovni prostor u viđenom stanju, da ga smo ga dužni urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, odnosno da se odričemo prava primjene instituta stjecanja bez osnova i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li smo za takve radove imali suglasnost Društva).

U \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ 2024. godine

MP

Ponuditelj:

.....

*(potpis odgovorne osobe)*