

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ br. 125/11, 64/15 i 112/18), članka 3. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Službeni glasnik Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega" broj 02/19 – pročišćeni tekst, 3/19, 7/19 i 6/20), Općinski načelnik Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, dana 12.02.2021. godine, donosi

O D L U K U

o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega

I. PREDMET ZAKUPA

1. Raspisuje se javni natječaj za zakup poslovnih prostora u vlasništvu Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, za slijedeće poslovne prostore:

Redni broj	Poslovni prostor	Korisna površina-neto m ²	Djelatnost	Početni iznos mjesečne zakupnine/EUR	Iznos jamčevine/EUR
1.	u prizemlju nekretnine označene kao k.č.br. 780/2, k.o. Frata, prikazanog u tlocrtu prizemlja žutom bojom	44,99	Uslužne djelatnosti – frizeri i slično	134,00+ PDV	161,00
2.	na katu nekretnine označene kao k.č.br. 780/2, k.o. Frata, prikazanog u tlocrtu kata žutom bojom	35,23	Posredničke usluge, biroi, trgovačka društva za obavljanje poslovnih usluga, turističke agencije, reklamni biroi, velesajamske usluge, banke, poštanske i telekomunikacijske usluge, odvjetnici, sjedište trgovačkih društava, špedicija i slično	109,00+PDV	131,00

2. Poslovni prostori navedeni u tablici pod rednim brojem 1. i 2. daju se u zakup na određeno vrijeme od 5 godina i to počevši od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Napomene:

- U zakup se daje poslovni prostor pod rednim brojem 1. koji se nalazi u prizemlju nekretnine označene kao k.č.br. 780/2, k.o. Frata, u zgradi „Društveni dom poslovna građevina u Rošinima“, prikazanog u tlocrtu prizemlja žutom bojom ukupne korisne (neto) površine od 44,99 m².
- U zakup se daje poslovni prostor pod rednim brojem 2. koji se nalazi na katu nekretnine označene kao k.č.br. 780/2, k.o. Frata, u zgradi „Društveni dom poslovna građevina u Rošinima“, prikazanog u tlocrtu kata žutom bojom ukupne korisne (neto) površine od 35,23 m².
- Općina Tar-Vabriga-Torre-Abrega daje u zakup poslovne prostore pod rednim brojem 1. i 2. u neopremljenom stanju,
- Poslovni prostori pod rednim brojem 1. i 2. imaju priključak na struju i vodu,

- Zakupnik poslovnog prostora u obvezi je samostalno ishoditi minimalne tehničke uvjete za djelatnost koju namjerava obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru. Općina Tar – Vabriga – Torre – Abrega ne odgovara budućem zakupniku ukoliko isti ne uspije ishoditi minimalne tehničke uvjete.
- Poslovni prostori pod rednim brojem 1. i 2. izloženi na ovom javnom natječaju daju se u zakup prema načelu „**viđeno – zakupljeno.**“
- Ugovorena mjesečna zakupnina uvećava se za pripadajući porez na dodanu vrijednost.
- Cijena mjesečne zakupnine i jamčevine izražena je u eurima, a plaćanje se vrši u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

II. UVJETI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

1. Zakupnik uzima poslovne prostore pod rednim brojem 1. i/ili 2. u viđenom stanju, a u slučaju odustanka gubi pravo na povrat jamčevine.

2. Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora, imaju osobe iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine, ako nisu korisnici mirovine ostvarene po Zakonu o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji te ako već nisu ranije iskoristili pravo prvenstva za zakup nekog drugog općinskog prostora. U slučaju da na natječaju sudjeluje osoba iz Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji dužna je dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te uvjerenje da nije korisnik mirovine ostvarene na osnovu Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

3. Visina početne mjesečne zakupnine utvrđena je prema zoni u kojoj se poslovni prostor nalazi te prema djelatnosti koja se u poslovnom prostoru obavlja, a propisana je u Odluci o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Službeni glasnik Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega“ broj 2/19 – pročišćeni tekst, 3/19, 7/19 i 16/20).

4. U mjesečnu zakupninu nije uračunat PDV koji se obračunava i naplaćuje posebno.

5. Početna visina mjesečne zakupnine za poslovni prostor pod rednim brojem 1. iznosi **134,00 €** (stotridesetičetirieurainulacenti) eura uvećana za pripadajući PDV, a plaćanje se vrši u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

Početna visina mjesečne zakupnine za poslovni prostor pod rednim brojem 2. iznosi **109,00 €** (stoideveteurainulacenti) eura uvećana za pripadajući PDV, a plaćanje se vrši u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja.

6. Troškovi struje, vode, komunalne naknade, odvoza smeća i slični troškovi te porezna davanja (uključujući PDV) nisu uračunati u zakupninu i padaju na teret zakupnika.

7. Zakupnina se plaća mjesečno unaprijed, najkasnije do 10-tog dana u mjesecu za tekući mjesec.

8. Poslovni prostori pod rednim brojem 1. i 2. daju se u zakup na određeno vrijeme i to u trajanju od 5 godina, počevši od dana sklapanja ugovora o zakupu s najpovoljnijim ponuditeljem.

9. Zakupnik ne smije bez pisane suglasnosti Općine mijenjati ugovorenu namjenu niti pristupiti uređenju poslovnog prostora. U slučaju da Općina izda suglasnost za mijenjanje ugovorene namjene, odnosno uređenja poslovnog prostora, zakupnik mijenja ugovorenu namjenu i pristupa uređenju poslovnog prostora o vlastitom trošku bez prava na povrat uloženi sredstava te je zakupnik u obvezi samostalno ishoditi minimalne tehničke uvjete za djelatnost koju namjerava obavljati u zakupljenom poslovnom prostoru. Općina Tar – Vabriga

– Torre – Abrega ne odgovara budućem zakupniku ukoliko isti ne uspije ishoditi minimalne tehničke uvjete.

Zakupnik je dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava na povrat uloženi sredstava.

10. Ugovor o zakupu poslovnog prostora može sklopiti i više osoba (zajednički zakup). Poslovni prostor za koji je sklopljen ugovor o zajedničkom zakupu ne može se razdvajati po građevinskim cjelinama. Ako ugovor o zajedničkom zakupu otkaže jedan ili više zakupnika, ostalim zakupnicima iz ugovora daje se u zakup cjelokupni poslovni prostor, ali najduže do isteka vremena određenog ugovorom o zajedničkom zakupu. Ako ostali zakupnici ne pristanu na preuzimanje cjelokupnog poslovnog prostora, ugovor se smatra raskinutim za sve zajedničke zakupnike.

11. Ugovor o zakupu Općina ne može sklopiti sa fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini i državnom proračunu osim ako istoj nije odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

12. Prije sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora s izabranim najpovoljnijim ponuditeljem, najpovoljniji ponuditelj je dužan dostaviti ovjerenu bjanko zadužnicu ovjerenu po javnom bilježniku u iznosu do 50.000,00 kn.

Ukoliko izabrani najpovoljniji ponuditelj ne dostavi jamstvo iz ove točke, ugovor o zakupu poslovnog prostora se neće sklopiti.

13. Eventualno donošenje odluke Općinskog vijeća o povećanju ili smanjenju zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa obvezuje zakupnika.

14. Zakupnik ne smije poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega.

15. Ukoliko zakupnik obavljanjem ugovorene djelatnosti u poslovnom prostoru prekorači dozvoljeni nivo buke te time bude opomenut više od tri puta, ugovor o zakupu poslovnog prostora se raskida.

16. Zakupnik je dužan sklopiti ugovor o osiguranju za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru pod rednim brojem 1. i 2. za svo vrijeme trajanja ugovora o zakupu, a dokaz o sklapanju ugovora o osiguranju zakupnik je dužan dostaviti najkasnije 8 (osam) dana nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

III. UVJETI ZA DAVANJE PONUDA

Pismena ponuda predaje se na obrascu kojeg se može preuzeti na mrežnim stranicama Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega ili podignuti u Jedinstvenom upravnom odjelu Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega svakim radnim danom od 07,00 sati do 14,00 sati.

1. Ponuditelj je uz pisanu ponudu dužan uplatiti jamčevinu za poslovni prostor izložen pod rednim brojem 1. u iznosu od **161,00 €** (stošezdesetijedaneurainula centi) eura, dok za poslovni prostor pod rednim brojem 2. u iznosu od 131,00 € (stotridesetijedaneuroinulacenti) eura. Plaćanje se vrši u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, za poslovni prostor za koji se natječe, u korist Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega na broj računa IBAN HR3825000091863100007 - uz poziv na broj HR68 7722 – OIB zakupnika, o čemu mora priložiti dokaz o uplati u izvorniku.

2. Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija uplaćena se jamčevina uračunava u zakupninu, a ostalim se ponuditeljima jamčevina vraća u roku od trideset (30) dana od donošenja odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja.

3. Rok za podnošenje pisanih ponuda za zakup poslovnog prostora na ovom Javnom natječaju iznosi 8 (osam) dana od dana objavljivanja Javnog natječaja na oglasnoj ploči i internetskim stranicama Općine Tar – Vabriga – Torre – Abrega.

4. Pisane ponude sa svim priložima podnose se neposredno u pisarnici Općine Tar – Vabriga – Torre – Abrega na adresi: Tar, Istarska 8, odnosno mogu se poslati poštom na adresu:

**OPĆINA TAR – VABRIGA – TORRE – ABREGA, Istarska 8, 52465 Tar – Torre,
s naznakom
„NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARAJ“.**

Ponude se dostavljaju od dana objave natječaja dana 15.02.2021. godine zaključno do dana 22.02.2021. godine do 12:00 sati, bez obzira na način dostave ponude.

5. Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju **mora** sadržavati:
- ime i prezime fizičke osobe odnosno puni naziv pravne osobe, OIB i točnu adresu,
 - redni broj poslovnog prostora za koji se podnosi ponuda,
 - izjavu o prihvaćanju djelatnosti navedene u natječaju,
 - ponuđeni iznos mjesečne zakupnine,
 - dokaz o uplaćenju jamčevini,
 - broj IBAN-a na kojem će mu se, ukoliko ne bude izabran, vratiti jamčevina
 - preslik osobne iskaznice te dokaz o mogućnosti obavljanja djelatnosti, ukoliko je natjecatelj fizička osoba
 - preslik akta o upisu pravne osobe u službeni registar nadležnog tijela s priložima o registraciji
 - potvrdu da nema dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu i Općini, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.
 - izjavu o oslobađanju poslovnog prostora nakon isteka roka – Obrazac 1
 - izjavu ponuditelja da neće dati poslovni prostor u podzakup drugoj osobi bez suglasnosti Općine – Obrazac 2
 - Izjava ponuditelja da je upoznat sa tekstom i uvjetima natječaja te da ih prihvaća – Obrazac 3
 - Izjavu ponuditelja da će zakupljeni poslovni prostor koristiti isključivo za obavljanje ugovorene djelatnosti - Obrazac 4
 - Izjavu o preuzimanju obveze dostave ovjerene bjanko zadužnice ovjerene po javnom bilježniku u iznosu do 50.000,00 kn. – Obrazac 5
 - Potpisanu privolu za prikupljanje, obradu i korištenje podataka i osobnih podataka, - Obrazac 6.

6. Nepotpune i nepravodobne ponude, zaprimljene izvan natječajnog roka, neće se uzeti u razmatranje, odnosno iste će se odbaciti.

IV. KRITERIJI ZA IZBOR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

1. Ponude će se otvoriti javno u Vijećnici Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, Istarska 8, Tar, dana 22.02.2021. godine u 13:00 sati, a na otvaranju mogu biti nazočni ponuditelji ili njihovi ovlaštteni punomoćnici. Punomoćnik natjecatelja dužan je najkasnije do otvaranja ponuda Komisiji za javne površine, poslovne prostore i promet nekretninama (u daljnjem tekstu: Komisija) dostaviti punomoć za zastupanje (za pravne osobe punomoć potpisanu od zakonskog zastupnika), ako natjecatelj nije u mogućnosti osobno prisustvovati istom.

2. Otvaranje ponuda provesti će Komisija u sastavu, koja otvara i razmatra ponude, utvrđuje ispunjavanju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te utvrđuje i predlaže najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno neprihvatanje niti jedne ponude.

3. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se onaj koji, osim ispunjavanja uvjeta iz natječaja, ponudi najviši iznos zakupnine.

4. Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja Općinski načelnik donosi na prijedlog Komisije.

5. Odluka o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavit će se ponuditeljima u roku od 8 dana od dana donošenja istog.

6. Natjecateljima čije ponude nisu prihvaćene, vratit će se jamčevina u roku od 30 dana nakon što Općinski načelnik donese odluku o izboru najpovoljnije ponude. Natjecateljima čija je ponuda prihvaćena jamčevina će se uračunati u zakupninu. U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja odluke Općinskog načelnika o izboru za najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

7. Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u roku od 30 dana od dana dostave obavijesti o izboru, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a u tom slučaju ugovor o zakupu sklopit će se sa slijedećim najpovoljnijim ponuditeljem, pod uvjetom da slijedeći najpovoljniji ponuditelj prihvati najviši ponuđeni iznos godišnje zakupnine.

8. Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u pisanom obliku te mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku i osim bitnih sastojaka određenih zakonom mora sadržavati:

1. naznaku ugovornih strana
2. mjesto i vrijeme sklapanja ugovora
3. podatke o poslovnom prostoru
4. djelatnost koja će se obavljati u poslovnom prostoru
5. visinu ugovorene mjesečne zakupnine
6. odredbe o korištenju zajedničkih uređaja i prostorija u zgradi te zajedničkih usluga u zgradi, te režijskih troškova (voda, struja i sl.) i koji se plaćaju po rokovima dospijeca istih
7. ostale troškove koji proizlaze s osnova korištenja poslovnog prostora,
8. rok predaje poslovnog prostora zakupniku
9. vrijeme na koje se ugovor sklapa
10. odredbu da se zakupnina plaća mjesečno, prema planu dospijeca,
11. odredbu o osiguranju plaćanja novčane tražbine koja je predmet ugovora o zakupu koje će se naplatiti u slučaju da zakupnik tijekom ugovornog odnosa ne podmiri dospelu zakupninu, zateznu kamatu ili troškove po osnovi korištenja poslovnog prostora najmanje tri mjeseca uzastopno ili četiri mjeseca tijekom trajanja ugovornog odnosa, i/ili u slučaju naplate ugovorne kazne,
12. odredbu o ugovornoj kazni koja će se naplatiti iz sredstava osiguranja plaćanja iz točke 11. ovoga stavka, ako zakupnik poslovni prostor ne preda Općini slobodan od osoba i stvari u roku od 8 (osam) dana od otkaza ugovora o zakupu ili prestanka ugovora o zakupu,
13. odredbu kojom se zakupnik izričito obvezuje na pristanak na povećanje ili smanjenje zakupnine koja može uslijediti u tijeku trajanja zakupa prema odluci Općine i u kojem slučaju će se sklopiti aneks ugovora o zakupu
14. odredbe o prestanku ugovora o zakupu, posebno otkazu i otkaznim rokovima
15. odredbu da zakupnik uzima prostor u viđenom stanju
16. odredbu da zakupnik ne može vršiti preinake u poslovnom prostoru bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca
17. odredbu da je zakupnik dužan urediti poslovni prostor i privesti ga ugovorenoj namjeni o vlastitom trošku bez prava na povrat uloženi sredstava
18. odredbu da zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup bez pisane suglasnosti Općine
19. odredbu da se ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava u smislu Zakona o javnom bilježništvu
20. druge odredbe iz javnog natječaja.

9. Za poslovne prostore koji se izlažu na predmetnom javnom natječaju za zakup poslovnog prostora, Općina Tar – Vabriga – Torre – Abrega omogućava pregled poslovnog prostora uz obveznu prethodnu najavu na broj telefona: 052 443 120

10. Postupku otvaranja ponuda u zatvorenim omotnicama imaju pravo prisustvovati ponuditelji koji su podnijeli ponude ili njihovi punomoćnici uz predočenje dokaza. Nakon okončanja postupka otvaranja dostavljenih ponuda, Komisija će sastaviti Zapisnik o otvaranju ponuda, utvrditi koji ponuditelji ispunjavaju uvjete natječaja te će predložiti utvrđivanje najpovoljnijeg ponuditelja za davanje u zakup poslovnog prostora koji je u vlasništvu Općine Tar – Vabriga – Torre – Abrega.

11. Općinski načelnik ima pravo poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi te ne prihvatiti niti jednu pristiglu ponudu.

12. Tekst Javnog natječaja objavljen je na oglasnoj ploči Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, u Taru, Istarska 8 i na web stranicama Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega <http://tar-vabriga.hr> dana 15.02.2021. godine, a obavijest o Javnom natječaju u dnevnom tisku, dana 14.02.2021. godine.

Sve informacije, dokumentacija i obrasci za natječaj mogu se preuzeti na mrežnim stranicama Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega ili preuzeti u Jedinственном upravnom odjelu Općine Tar-Vabriga-Torre-Abrega, Istarska 8, Tar, ili na broj telefona 052/443-120.

KLASA: 372-03/20-01/2
URBROJ: 2167/08-01/01-21-4
Tar, 12.02.2021. godine

Općinski načelnik
Nivio Stojnić