

Na temelju odredaba članka 2. stavka 2. i članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18), trgovačko društvo UGOSTITELJSKO – TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d., Dubrovnik, Svetoga Križa 3, OIB: 95795253523, kao zakupodavac (dalje u tekstu: Zakupodavac) raspisuje:

## **JAVNI NATJEČAJ** **za zakup poslovnih prostora na adresi Marojice Kaboge 1, Dubrovnik**

### **I. Opći podaci o zakupodavcu**

Tvrтка:	UGOSTITELJSKO – TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d.
Sjedište:	Dubrovnik, Svetoga Križa 3,
OIB:	95795253523
Broj telefona:	+385 20 351834
Internet adresa:	<a href="https://utdragusa.hr/">https://utdragusa.hr/</a>
Adresa elektroničke pošte:	<a href="mailto:info@utdragusa.hr">info@utdragusa.hr</a>
Kontakt osoba:	Nikolina Farčić

### **II. Predmet javnog natječaja**

Predmet javnog natječaja su poslovni prostor:

**Poslovni prostor površine 32,55 m<sup>2</sup>, na skici koja čini sastavni dio i prilog ovog natječaja označen kao „Poslovni prostor 3“ osjenčan dijagonalnim svijetloplavim crtama, izgrađen na nekretnini zemljišnoknjižne oznake: 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), poslovni prostor u prizemlju neto korisne površine 123,80 m<sup>2</sup>, uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, izgrađen na ZGR. 1769 ZGRADA, upisano u zk.ul. 146 k.o. Dubrovnik.**

Poslovni prostor se daje u zakup u svrhu skladištenja robe te se za druge svrhe ne mogu koristiti.

Poslovni prostor daju se u zakup u viđenom stanju.

Poslovni prostor može se razgledati u razdoblju od 10.4.2024. do 18.4.2024. godine u terminu prema dogovoru sa Zakupodavcem uz prethodnu najavu Zakupodavcu na broj: 099 2165 455, kontakt osoba Nikolina Farčić.

Odabrani ponuditelj, odnosno zakupnik je dužan poslovni prostor privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa Republike Hrvatske, a radove radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti izvesti također o vlastitom trošku, bez obveze Zakupodavca da iste vrati zakupniku. Potpisom ugovora o zakupu zakupnik se odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene

instituta stjecanja bez osnove i/ili posloводства bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Zakupodavca).

### **III. Početni iznos zakupnine**

Početni iznos mjesečne zakupnine za poslovne prostore je:

**850,00 EUR (osamstopedeseteura) uvećano za pripadajući PDV**

### **IV. Pravo sudjelovanja**

Pravo sudjelovanja na Natječaju imaju sve pravne i fizičke osobe, državljani Republike Hrvatske sa sjedištem, odnosno prebivalištem na području Republike Hrvatske (dalje u tekstu: ponuditelji ili ponuditelj).

### **V. Sadržaj i uvjeti ponude**

Zainteresirani ponuditelji ponudu dostavljaju u pisanom obliku.

Pisana ponuda mora sadržavati:

#### **1. Podatke o ponuditelju**

- a) za ponuditelja fizičku osobu – obrtnika:
  - naziv obrta, ime i prezime, prebivalište i OIB vlasnika obrta,
  - presliku važeće osobne iskaznice vlasnika obrta,
  - presliku obrtnice ili izvornik Izvatka iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 3 (tri) mjeseca do dana prijave na javni natječaj,
  
- b) za ponuditelja pravnu osobu:
  - tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB),
  - ime i prezime osoba ovlaštenih za zastupanje, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
  - presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvornik Izvatka iz sudskog registra koji ne smiju biti stariji od 3 (tri) mjeseca do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe;
  
- c) za ponuditelja fizičku osobu:
  - ime i prezime, prebivalište i OIB,
  - presliku važeće osobne iskaznice.

#### **2. Naznaku da se ponuda podnosi za sudjelovanje u javnom natječaju za zakup poslovnog prostora na adresi Marojice Kaboge 1, Dubrovnik, uz naznaku rednog broja poslovnog prostora („Poslovni prostor r.br. 3“)**

#### **3. Izjavu ponuditelja:**

- a) u kojoj će biti navedeno da će poslovni prostor koji je predmet natječaja koristiti isključivo za skladištenje, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja,

- b) da prihvaća prostor uzeti u zakup u viđenom stanju i po potrebi ga opremiti o vlastitom trošku, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja;
4. **Potvrdu Porezne uprave** o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenoj preslici, iz koje mora biti razvidno da je ponuditelj ispunio obvezu plaćanja svih javnih davanja o kojima Porezna uprava vodi službenu evidenciju;
  5. **Potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Gradu Dubrovniku** iz svih osnova, izdanu od strane Grada Dubrovnika, koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od prijave na natječaj u izvorniku ili ovjerenoj preslici;
  6. **Isprave** kojima se dokazuje udovoljavanje statusa iz točke VII. ovog natječaja u izvorniku, ako je primjenjivo;
  7. **Zadužnicu ili dokaz o uplati novčanog pologa kao jamstvo za ozbiljnost ponude** sukladno uvjetima iz točke VIII. ovog javnog natječaja, broj računa na koji će se izvršiti povrat novčanog pologa, ako je primjenjivo;
  8. **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 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 i obrtnike ne primjenjuje.

Svi dokazi i isprave koje su zainteresirani ponuditelji dužni dostaviti sukladno ovoj točki V. natječaja moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika i vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani, izuzev zadužnice iz točke 7. koja se ne vraća u slučaju da su ispunjeni uvjeti za njenu naplatu iz točke VIII. ovog javnog natječaja.

## **VI. Dostava ponude**

Rok za dostavu ponuda je 18.4.2024. godine u 12:00 sati.

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici, preporučenom poštom na sljedeću adresu:

**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d.**  
**Svetoga Križa 3**  
**20 000 Dubrovnik**

ili urudžbiranjem radnim danom u vremenu od 7:00 do 15:00 sati na sljedeću adresu:

**UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO RAGUSA d.d.**



**Svetoga Križa 3  
20 000 Dubrovnik**

s naznakom „**NE OTVARATI – PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – Marojice Kaboge 1, Dubrovnik**“.

Danom i satom dostave ponude smatra se dan i sat zaprimanja ponuda od strane Zakupodavca. Ponude moraju biti dostavljene Zakupodavcu do 18.4.2024. godine u 12:00 sati bez obzira na naprijed navedene načine dostave (preporučeno poštom ili urudžbiranjem). U slučaju slanja ponude preporučenom poštom danom dostave ponude smatra se dan i sat kada je Zakupodavac zaprimio pošiljku.

Ponude zaprimljene nakon navedenog roka nisu valjane i neće se uzeti u obzir.

### **VII. Pravo prvenstva**

Sukladno odredbi članka 6. stavka 11. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18) pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz tog Zakona i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) pravo prednosti ostvaruju prema sljedećem redoslijedu:

- i) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- ii) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- iii) dragovoljci iz Domovinskog rata,
- iv) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- v) braniteljsko socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi ministarstvo nadležno za hrvatske branitelje ili koje su korisnice poticaja ministarstva nadležnog za hrvatske branitelje,
- vi) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- vii) osobe iz točaka i) do iv) i vi) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su uz ponudu dostaviti:

- i) potvrdu o statusu osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23),
- ii) izjavu da prethodno nije korišteno pravo prvenstva.

Pravo prednosti osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21, 156/23) ne mogu ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.



## VIII. Jamstvo za ozbiljnost ponude

Ponuditelji su uz ponudu dužni dostaviti jamstvo za ozbiljnost ponude u obliku zadužnice u kojoj je kao vjerovnik naveden Zakupodavac i to za, a za Poslovni prostor 3 u iznosu od 2.550,00 EUR (dvije tisuće petsto pedeset eura eura) / u iznosu koji odgovara trostrukoj ponuđenoj zakupnini.

Jamstvo za ozbiljnost ponude je jamstvo za slučaj odustajanja ponuditelja od svoje ponude nakon otvaranja ponuda, nedostavljanja ažuriranih popratnih dokumenata na poziv Zakupodavca, odbijanja potpisivanja ugovora o zakupu ili nedostavljanja jamstva za uredno ispunjenje ugovora o zakupu.

Zadužnica se dostavlja u izvorniku, odvojeno od uvezene ponude na javni natječaj, u fizičkom obliku.

Umjesto jamstva za ozbiljnost ponude u obliku zadužnice ponuditelj može dati novčani polog u traženom iznosu u korist računa Zakupodavca, kako slijedi:

Primatelj uplate: UTD RAGUSA d.d.

IBAN: HR7324020061101087424

model: HR99

poziv na broj: OIB ponuditelja

opis plaćanja: jamčevina - Marojice Kaboge, uz naznaku: „Poslovni prostor 3“.

Ako ponuditelj uplaćuje novčani polog kao oblik jamstva za ozbiljnost ponude, dužan je u pisanoj prijavi dostaviti dokaz o uplati (npr. izvornik potvrde banke o izvršenom plaćanju). Ostale odredbe koje se odnose na zadužnicu na odgovarajući se način primjenjuju i na novčani polog.

Jamstvo za ozbiljnost ponude vraća se ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao i ponuditeljima koji su od svoje ponude odustali pisanom obavijesti dostavljenom Zakupodavcu prije postupka otvaranja ponuda i to u roku od 15 (petnaest) dana od dana okončanja natječaja, u nominalnom iznosu, radi čega molimo u slučaju davanja jamstva u obliku novčanog pologa u pisanoj prijavi obvezno navesti naziv banke, broj računa na koji se vraća jamstvo za ozbiljnost ponude i kontakt broj telefona.

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 jamstva za ozbiljnost ponude.

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, Zakupodavac može izabrati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili poništiti javni natječaj za predmetni prostor i raspisati novi javni natječaj, po vlastitom izboru, a ponuditelj koji je odustao od ponude nakon provedenog postupka otvaranja ponuda nema pravo na povrat jamstva za ozbiljnost ponude.

## **IX. Otvaranje ponuda i izbor najpovoljnijeg ponuditelja**

Otvaranje ponuda održat će se dana 18.4.2024. godine u 14:00 sati u prostorijama društva TUP d.d. na adresi Svetoga Križa 3, Dubrovnik.

Otvaranje ponuda neće biti javno.

Natječaj provodi povjerenstvo Zakupodavca za provođenje javnog natječaja od tri (3) člana (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi član uprave Zakupodavca.

Neće se razmatrati ponude:

- ponuditelja - fizičke ili pravne osobe kojemu je po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja evidentirana dospelja nepodmirena obveza prema Gradu Dubrovniku ili Zakupodavcu, odnosno obveza po osnovi javnih davanja, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je ponuditelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- ponude koje su nepotpune i nepravovremene.

Nepotpuna ponuda je ona koja ne sadrži jedan ili više obveznih elemenata iz točke V. ovog natječaja. Nepravovremena ponuda je ona koja je pristigla izvan roka propisanog natječajem.

Najpovoljnijom ponudom smatrati će se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da pristignu dvije identične valjane ponude s istim iznosom ponuđene zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od tri (3) dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju.

Zakupodavac će ponuditelje koji se pozivaju na pravo prvenstva iz točke VII. ovog javnog natječaja i ispunjavaju uvjete natječaja pisano obavijestiti o ponuđenom najvišem iznosu mjesečne zakupnine te ih pozvati da se izjasne hoće li prihvatiti najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. U slučaju da ponuditelj koji ima pravo prvenstva sukladno točki VII. ovog natječaja i čija ponuda ispunjava uvjete natječaja, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka pisanog poziva Zakupodavca dostavi izjavu da prihvaća najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, s istim će se kao najpovoljnijim ponuditeljem sklopiti ugovor o zakupu. U slučaju da ponuditelj koji ima pravo prvenstva sukladno točki VII. ovog natječaja i čija ponuda ispunjava uvjete natječaja, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka pisanog poziva Zakupodavca ne dostavi pisanu izjavu kojom prihvaća najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem čija ponuda pored udovoljavanja ostalih uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Smatra se da je Izjava dana u roku ako je stigla prije isteka naprijed navedenog roka na adresu Zakupodavca. Izjave moraju biti dostavljene Zakupodavcu u navedenom roku neovisno o načinu dostave, a u slučaju slanja izjave preporučenom poštom danom dostave izjave smatra dan kada je Zakupodavac zaprimio pošiljku. Izjava mora biti ovjerena od strane



javnog bilježnika. Ukoliko se ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva ne očituje u zadanom roku, smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

O ishodu javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od 30 (trideset) dana od proteka roka za predaju ponuda.

Zakupodavac pridržava pravo poništenja cijelog ili dijela objavljenog natječaja u svakoj fazi postupka te pravo da ne prihvati niti jednu od prispjelih ponuda, bez posebnog obrazloženja i zbog toga ne odgovara za eventualnu štetu ponuditeljima.

## **X. Sadržaj ugovora o zakupu**

Poslovni prostor se daje u zakup i ugovor o zakupu sklapa na određeno vrijeme počevši od sklapanja ugovora o zakupu do 31.10.2024. (tridesetiprvog listopada dvijetisućdvadesetičetvrte) godine.

Na zakupninu se obračunava porez na dodanu vrijednost.

Poslovni prostor daju se u zakup u viđenom stanju.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o zakupu, za skladištenje robe i nema pravo prostor dati u podzakup.

Zakupodavac i zakupnik će o predaji poslovnog prostora u posjed zakupniku sastaviti primopredajni zapisnik.

Ugovor o zakupu sadržava odredbu da je zakupnik dužan poslovni prostor privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa Republike Hrvatske, a radove radi privođenja prostora ugovorenoj djelatnosti izvesti također o vlastitom trošku, bez obveze Zakupodavca da iste vrati zakupniku te da se potpisom ugovora o zakupu zakupnik odriče bilo kakvog prava na naknadu za uložena sredstva po osnovi izvođenja bilo kakvih radova u poslovnom prostoru odnosno odriče se prava primjene instituta stjecanja bez osnove i/ili poslovodstva bez naloga (bez obzira da li je za takve radove imao suglasnost Zakupodavca).

Nakon prestanka ugovora o zakupu poslovnog prostora, zakupnik ima pravo odnijeti uređaje koje je ugradio u poslovni prostor, ako se time ne oštećuje poslovni prostor i ne narušava njegova funkcionalnost. Eventualna dodana vrijednost poslovnog prostora nakon isteka zakupa vlasništvo su Zakupodavca.

Mjesečna zakupnina je fiksna. Plaćanje zakupnine se vrši mjesečno unaprijed najkasnije do 5. (petog) u mjesecu za tekući mjesec, po ispostavljenom računu. Zakupnina se počinje obračunavati od dana sklapanja i stupanja na snagu ugovora o zakupu.

Pored zakupnine zakupnici su u obvezi podmirivati režijske troškove;



- troškove električne energije Zakupnici plaćaju u paušalnom iznosu od 4,2 KWh po jednom metru kvadratnom zakupljenog poslovnog prostora.  
-komunalne i vodne naknade i ostale troškove vezane uz poslovni prostor prema računima Zakupodavca.

Kao sredstvo osiguranja urednog ispunjenja obveza iz ugovora o zakupu zakupnik je dužan predati Zakupodavcu istodobno sa sklapanjem ugovora o zakupu zadužnicu u kojoj mora biti navedeno UTD RAGUSA d.d. kao vjerovnik i to za Poslovni prostor 3 u iznosu od 2.550,00 EUR (dvije tisuće petsto pedeset eura eura) / u iznosu koji odgovara trostrukoj ponuđenoj zakupnini.

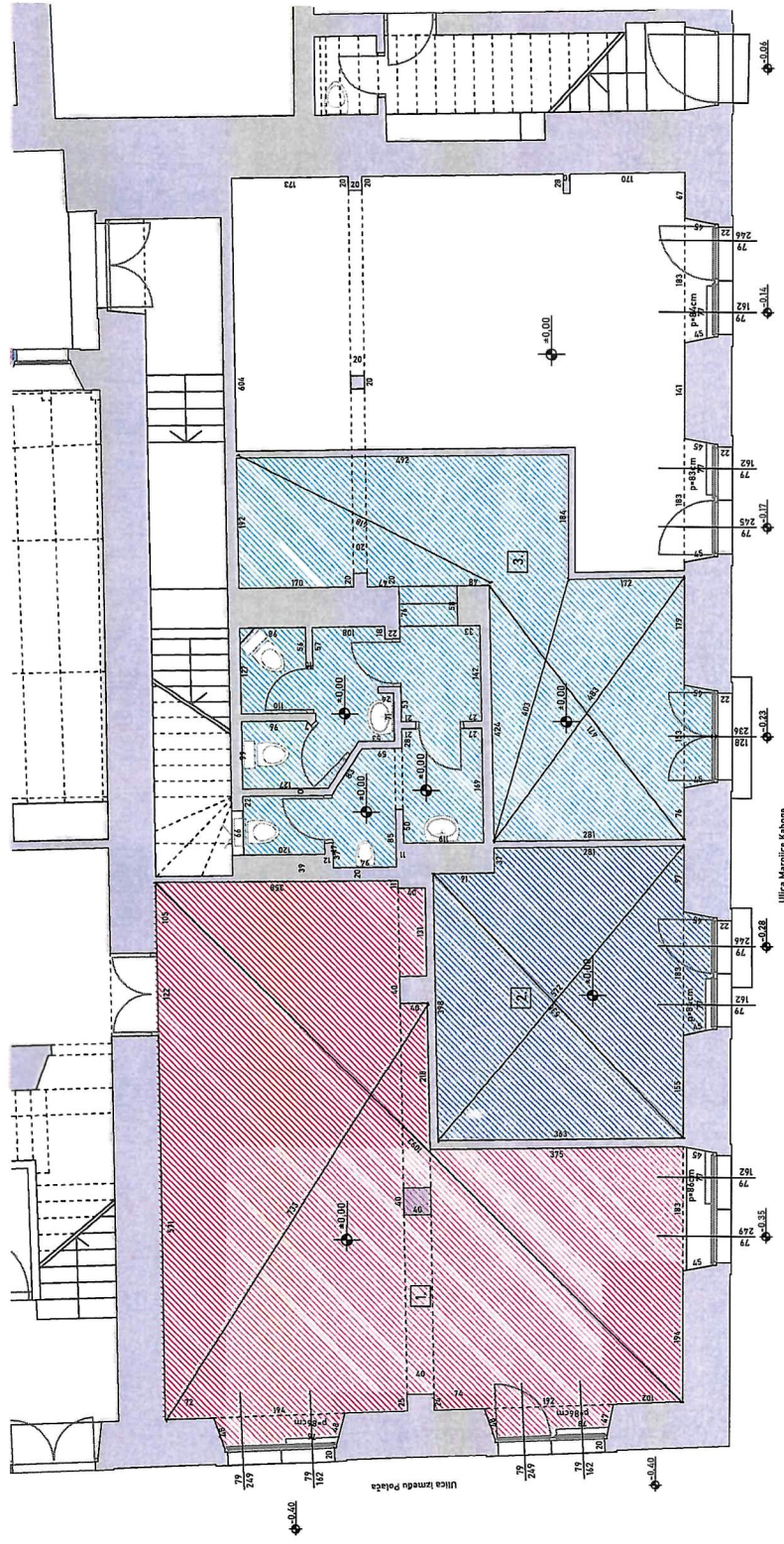
Umjesto zadužnice zakupnik može dati novčani depozit pod istim uvjetima i u istu svrhu. U slučaju da jamstvo za ozbiljnost ponude (zadužnica ili novčani polog) zakupnika nije iskorišteno, isto će se prenamijeniti u sredstvo osiguranja ispunjenja obveza iz ugovora o zakupu što će stranke ugovorom o zakupu zasebno utvrditi.

Ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu naknadnim provjerama utvrdi da je na dan otvaranja ponuda zakupnik imao dugovanje prema Gradu Dubrovniku ili Zakupodavcu, Zakupodavac ima pravo raskinuti sklopljeni ugovor bez ostavljanja dodatnog roka.

Ugovor o zakupu sklapa se u obliku ovršnog javnobilježničkog akta u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja, a troškove solemnizacije snosi zakupnik.

## **XI. Objava**

Cjeloviti tekst javnog natječaja objavit će se na mrežnoj stranici Zakupodavca: <https://utdragusa.hr/>.



LEGENDA (PRIZEMLJE)

- PROSTOR 1. - NETO KORISNA PLOŠTA (P=46,98 m<sup>2</sup>)
- PROSTOR 2. - NETO KORISNA PLOŠTA (P=16,29 m<sup>2</sup>)
- PROSTOR 3. - NETO KORISNA PLOŠTA (P=32,55 m<sup>2</sup>)

**PROTO  
-ARCH**

PROJEKTANTSKI UREDBO:  
PROTO - ARCH d.o.o.  
Ane Surčevića 24  
20000 Dubrovnik

GLAVNI PROJEKTANT:  
Lea Đurović Rušo, mag.ing.arch.

PROJEKTANT SURADNIK:  
Petra Matić, mag.ing.arch.



GRAĐEVINA:  
Novi prostor u  
stambeno-poslovnoj građevini na  
kat.East. 412z (n.i), k.o. Dubrovnik

SADRŽAJ:  
Tlocrt prizemlja

MJERILLO:  
1:175

LIST:  
01