

Na temelju odredaba članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024.), trgovačko društvo **UTD RAGUSA d.d.** sa sjedištem u Dubrovniku (Grad Dubrovnik), Svetoga Križa 3, OIB: 95795253523 (dalje u tekstu: Društvo ili Zakupodavac), današnjeg dana raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnog prostora

I. OPĆI PODACI O ZAKUPODAVCU	
Tvrtka:	UTD RAGUSA d.d.
Sjedište:	Svetoga Križa 3, 20 000 Dubrovnik
OIB:	95795253523
Broj telefona:	+385 20 419 127
Internet adresa:	www.utdragusa.hr
Adresa elektroničke pošte:	info@utdragusa.hr
Kontakt osoba:	Nikolina Farčić, član Uprave
Natječaj je otvoren od 30.01.2026. do 10.02.2026. godine	
II. PODACI O PREDMETU JAVNOG NATJEČAJA	
1) Poslovni prostor ukupne površine 26,96 m ²	- dio nekretnine zemljišnoknjižne oznake: ZGR. 1926 ZGRADA, upisane u zk.ul. 2133 k.o. GRUŽ kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik, u naravi poslovni prostor površine 26,96 m², prikazan na skici koja čini Prilog br. 1 i sastavni je dio ovog Javnog natječaja (dalje u tekstu: poslovni prostor); - daje se u zakup u svrhu obavljanja djelatnosti promicanja kulturnih, umjetničkih, turističkih, poduzetničkih ili drugih djelatnosti; - daje se u zakup u viđenom stanju.
Poslovni prostor može se razgledati u razdoblju od 30.01.2026. do 10.02.2026. godine u uredovno vrijeme Zakupodavca, uz prethodnu najavu Zakupodavcu na broj: 091 616 5860.	
III. POČETNI IZNOS ZAKUPNINE	

1) Poslovni prostor ukupne površine 26,96 m ²	Početni iznos (minimalna cijena) zakupnine iznosi 20,00 EUR/m ² mjesečno (bez PDV-a).	Mjesečni iznos zakupnine uvećava se za porez na dodanu vrijednost. Režijski troškovi nisu uračunati u iznos zakupnine.
--	--	--

IV. PRAVO SUDJELOVANJA

Pravo sudjelovanja na ovom Javnom natječaju imaju sve pravne i fizičke osobe - obrtnici, državljani Republike Hrvatske sa sjedištem, odnosno prebivalištem na području Republike Hrvatske te registriranom djelatnošću koja odgovara namjeni poslovnog prostora za koji se natječu (dalje u tekstu: ponuditelji ili ponuditelj).

Na ovom Javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj - fizička ili pravna osoba koja po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja Javnog natječaja ima dospjelih, a nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Gradu Dubrovniku i Zakupodavcu, osim ako joj je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

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 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 smije biti stariji od 3 mjeseca do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,

2. Iznos ponuđene mjesečne zakupnine u eurima (EUR) (brojkama i slovima), u koju nije uključen porez na dodanu vrijednost (PDV).

3. Izjavu ponuditelja:

- a) u kojoj će biti navedena vrsta djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja,
- b) da prihvaća prostor uzeti u zakup u viđenom stanju i opremiti ga za obavljanje

djelatnosti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava od zakupodavca, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja.

c) da je suglasan sa izlaskom iz zakupljenog poslovnog prostora i prije isteka ugovorenog razdoblja, kad se steknu uvjeti za realizacijom razvojnih projekta Zakupodavca, u roku od 90 dana od zaprimljenog otkaza ugovora o zakupu poslovnog prostora. U otkaznom roku Zakupnik će prostor osloboditi od osoba i stvari i predati ključeve Zakupodavcu.

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 dospjelih poreznih obveza, kao i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.
5. **Potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Gradu Dubrovniku** iz svih osnova.
6. **Isprave** kojima se dokazuje udovoljavanje statusa iz točke VII. ovog natječaja u izvorniku, ako je primjenjivo.
7. **Dokaz o uplati jamčevine** iz točke VIII. ovog javnog natječaja.

Svi dokazi i isprave, osim dokaza pod brojem 7. moraju biti izvornici ili preslike ovjerovljene kod javnog bilježnika i vraćaju se po završetku natječaja ponuditeljima koji nisu izabrani.

VI. DOSTAVA PONUDE

Rok za dostavu ponuda je do **10.02.2026.** godine do **12:00** sati.

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici, preporučenom poštom ili urudžbiranjem na adresu Zakupodavca:

UTD RAGUSA d.d.
Svetoga Križa 3
20 000 Dubrovnik

s naznakom „**NE OTVARATI – PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**“.

Danom i satom predaje ponude smatra se dan i sat zaprimanja ponuda od strane Zakupodavca, bez obzira na način dostave. U slučaju slanja ponude preporučenom poštom danom dostave ponude smatra se dan i sat kada je Zakupodavac zaprimio pošiljku. Radi izbjegavanja svake sumnje, ponude koje su poslone preporučenom poštom ili na bilo koji drugi način, a zaprimljene su kod Zakupodavca nakon proteka roka za dostavu ponuda, nisu valjane i neće biti razmatrane nego će, po konstatiranju zakašnjele dostave, iste biti neotvorene vraćene ponuditeljima, odnosno pošiljateljima.

Ponude predane nakon navedenog roka nisu valjane.

VII. PRAVO PRVENSTVA

Sukladno odredbi članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024.) pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova 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 ovoga Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/2017., 98/2019., 84/2021., 156/2023.) pravo prednosti ostvaruju prema sljedećem redoslijedu:

- a) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- b) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- c) dragovoljci iz Domovinskog rata,
- d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,
- e) 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,
- f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili
- g) osobe iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su uz pisanu prijavu dostaviti:

- a) potvrdu o statusu osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/2017., 98/2019., 84/2021., 156/2023.),
- b) izjavu da prethodno nije korišteno pravo prvenstva.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ove točke Javnog natječaja ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti iz ove točke natječaja ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

VIII. JAMČEVINA

Jamčevina za **poslovni prostor, ukupne površine 26,96 m², iznosi 1.617,60 EUR.**

Jamčevina se uplaćuje u korist računa UTD RAGUSA d.d., IBAN: HR7324020061101087424 otvoren kod ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., model: HR00, poziv na broj: **OIB ponuditelja**, a ista mora biti uplaćena virmanskim nalogom ili općom uplatnicom.

Jamčevina se vraća ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao i ponuditeljima koji su od svoje ponude odustali pisanom obavijesti dostavljenom Zakupodavcu prije postupka otvaranja ponuda 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 ponuditelja 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, Zakupodavac može izabrati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili za predmetni prostor raspisati novi javni natječaj, po vlastitom izboru, a ponuditelj koji je odustao od ponude nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

IX. OTVARANJE PONUDA I IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Otvaranje ponuda održat će se dana **10.02.2026.** godine u **14:00** sati u prostorijama Zakupodavca, Svetoga Križa 3, 20 000 Dubrovnik.

Otvaranje ponuda neće biti javno.

Natječaj provodi povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (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 dospjela 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 natjecatelju 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 Javnog natječaja. Nepravovremena ponuda je ona koja je pristigla izvan roka propisanog natječajem.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz Javnog natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. U slučaju da ponuditelj koji ima pravo prvenstva i čija ponuda ispunjava uvjete natječaja, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka pisanog poziva 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 Javnog 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. Kada je Izjava upućena poštom preporučeno, dan predaje na pošti smatra se kao dan predaje Zakupodavcu. Izjava mora biti ovjerena od strane javnog bilježnika. Ukoliko se ponuditelj ne očituje u zadanom

roku, smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

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.

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 da ne prihvati niti jednu od prispjelih ponuda, bez posebnog obrazloženja i zbog toga ne odgovara za eventualnu štetu ponuditeljima. Ponuditelji slanjem ponude na ovaj Javni natječaj potvrđuju i jamče da su upoznati s ovom odredbom i da pristaju na istu te se u slučaju poništenja cijelog ili dijela Javnog natječaja odriču prava na potraživanje s osnove naknade štete ili bilo koje druge naknade prema Zakupodavcu.

X. BITNI UVJETI UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

S odabranim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora, u obliku **ovršnog javnobilježničkog akta**, u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor za poslovni prostor po ovom natječaju sklapa se na vrijeme od 5 (pet) godine od trenutka sklapanja Ugovora. Otkazni uvjet za poslovni prostor iz ovog Natječaja prije isteka vremena važenja ugovora iz točke V. ovog Natječaja pod brojem 3.c. biti će sastavni dio ugovora o zakupu.

Troškove solemnizacije (potvrde) ugovora o zakupu snosi odabrani ponuditelj (zakupnik).

Ukoliko odabrani ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu i slijedom toga Zakupodavac donosi odluku o poništenju izbora takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg. Zakupodavac u tom slučaju zadržava pravo poništiti cjelokupni natječaj ili pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja na sklapanje ugovora.

Primopredaja poslovnog prostora biti će izvršena nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, potpisivanjem zapisnika o primopredaji poslovnog prostora, u koji će biti uneseni podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o Zakupu.

Zakupnina se počinje obračunavati od dana stupanja ugovora na snagu.

Zakupnina je promjenljiva na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena (harmonised indeks of costumer prices, HICP) u Republici Hrvatskoj poraste za više od 2,00 % prema objavi EUROSTAT-a.

Pored zakupnine Zakupnik je u obvezi podmirivati režijske troškove:

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

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Odabrani ponuditelj, odnosno zakupnik je dužan poslovni prostor urediti i privesti ugovorenoj djelatnosti o vlastitom trošku, uz poštivanje odgovarajućih pozitivnih propisa Republike 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).

U Ugovoru o zakupu poslovnog prostora biti će sadržana odredba prema kojoj odabrani ponuditelj, odnosno zakupnik, pristaje da zakupodavac može u bilo kojem trenutku ući u poslovni prostor koji je predmet zakupa, bez prethodne najave zakupniku, radi kontrole korištenja poslovnog prostora sukladno ugovorenoj namjeni i da se takvo postupanje zakupodavca neće smatrati smetanjem posjeda.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, posjed ili suposjed, odnosno isti predati na korištenje bilo kojoj drugoj fizičkoj i/ili pravnoj osobi temeljem ortakluka ili ugovora o poslovnoj suradnji, bez prethodne pisane suglasnosti Zakupodavca.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine i troškova odabrani ponuditelj je obavezan istodobno sa sklapanjem ugovora o zakupu za poslovni prostor predati Zakupodavcu 1 (jednu) bjanko zadužnicu i to:

- **na iznos do 2.000,00 EUR (dvijetisućeeura), potvrđenu (solemniziranu) po javnom bilježniku i izdanu u skladu s odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice („Narodne novine“, broj: 115/2012., 82/2017., 154/2022.).**

U slučaju da zbroj ponuđene zakupnine za tri mjeseca prelazi iznos od 2.000,00 EUR (dvijetisućeeura) odabrani ponuditelj obavezan je umjesto bjanko zadužnice, istodobno sa sklapanjem ugovora o zakupu za poslovni prostor predati Zakupodavcu 1 (jednu) običnu zadužnicu na iznos koji odgovara iznosu ponuđene zakupnine za razdoblje od 3 (tri) mjeseca, potvrđenu (solemniziranu) po javnom bilježniku i izdanu u skladu s odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju zadužnice („Narodne novine“, broj: 115/2012., 82/2017., 154/2022.).

Ukoliko odabrani ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, i slijedom toga Zakupodavac donosi

odluku o poništenju izbora takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg. Zakupodavac u tom slučaju zadržava pravo poništiti cjelokupni natječaj ili pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja na sklapanje ugovora.

UTD RAGUSA d.d.

član Uprave

Nikolina Farčić

UGOSTITELJSKO-TURISTIČKO DRUŠTVO

RAGUSA d.d.

DUBROVNIK, Svetog Križa 3

OIB: 95795253523

PRILOG br. 1: Grafički prikaz

Poslovni prostor površine 26,96 m²

