

Na temelju članka 9. stavka 2. Odluke o davanju u zakup poslovnog prostora ("Službene novine Grada Pule", br. 15A/97. i "Službene novine Općine Marčana", br. 7/09.) i Odluke Načelnika Općine Marčana o raspisivanju javnog natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora Klasa: 372-03/18-01/08, Urbroj: 2168/05-03-08-01 od 24. srpnja 2018. godine, Jedinствени upravni odjel Općine Marčana, raspisuje

## **JAVNI NATJEČAJ za davanje u zakup poslovnog prostora**

### **I.**

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup na određeno vrijeme od **deset godina** poslovnog prostora površine 73,52 m<sup>2</sup> u dijelu prizemlja zgrade u Orbanici 48 (Društveni dom), izgrađene na čestici kat. br. 976/1 upisanoj u z.k. ul. broj 1252 k.o. Filipana, koji se sastoji od dvije prostorije, i to:

- prodajnog prostora površine 37,90 m<sup>2</sup>,
- skladišnog prostora površine 35,62 m<sup>2</sup>.

Poslovni prostor iz stavka 1. ima zaseban priključak struje i vode.

Očevid poslovnog prostora koji se daje u zakup može izvršiti uz prethodnu najavu i dogovor u Jedinственом upravnom odjelu Općine Marčana (tel. 571-058).

### **II.**

Poslovni prostor iz točke I. ovog Javnog natječaja zakupnik u prodajnom dijelu može koristiti za obavljanje djelatnosti Trgovina na malo u nespecijaliziranim prodavaonicama pretežno hranom, pićima i duhanskim proizvodima (47.11 prema nacionalnoj klasifikaciji djelatnosti).

Poslovni se prostor bez suglasnosti zakupodavca ne smije davati u podzakup.

Radove na poslovnom prostoru, koji ne spadaju u tekuće održavanje, zakupnik smije vršiti samo na osnovu prethodnog pisanog odobrenja zakupodavca, pod uvjetima koje odredi zakupodavac.

### **III.**

Početna mjesečna zakupnina na javnom natječaju iznosi 600,00 kuna.

U zakupnini iz stavka 1. nije sadržan porez na dodanu vrijednost koji se na iznos zakupnine obračunava po važećoj stopi, a kojeg plaća zakupnik.

U zakupnini iz stavka 1. nisu uključeni troškovi i obveze vezani za zakup poslovnog prostora (struja, voda, grijanje, komunalna naknada, slivna vodna naknada, tekuće održavanje poslovnog prostora i dr.) koje snosi zakupnik neposredno davatelju usluge odnosno ovlašteniku javnog davanja. Pod tekućim održavanjem smatra se čišćenje, soboslikarski radovi, sitniji popravci na instalacijama i slično.

Mjesečna zakupnina se plaća do 10-og u mjesecu za tekući mjesec na temelju računa koji se ispostavlja do 5-tog u mjesecu za tekući mjesec.

Mjesečna zakupnina postignuta na natječaju valorizira se na dan ispostavljanja računa prema kretanju srednjeg tečaja EUR-a kod Hrvatske narodne banke u odnosu na kunu, s time da se kao početni srednji tečaj uzima 7,386932 kuna za 1,00 EUR-o,

Zakup teče od dana primopredaje poslovnog prostora slobodnog od osoba i stvari u posjed zakupniku, od kada teče i obveza plaćanja zakupnine, a primopredaju poslovnog prostora zakupodavac i zakupnik će izvršiti u roku od osam dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Iznimno od odredbi ove točke o rokovima dospijeca i plaćanja zakupnine, ukoliko zakupnik uz prethodno odobrenje zakupodavca izvrši ulaganja u poslovni prostor ili zgradu u

kojoj se on nalazi, te po završetku tih radova Općina Marčana kao zakupnik preuzme ta izvršena ulaganja, buduća zakupnina u visini cijele vrijednosti tih ulaganja dopijeva za naplatu odmah, te su zakupodavac i zakupnik u obvezi da izvrše kompenzaciju te zakupnine s vrijednošću ulaganja zakupnika koje preuzima zakupodavac.

U slučaju da zakupnik, iz nekog razloga, odustane od ugovora o zakupu ili otkaže ugovor o zakupu prije vremena za koje je unaprijed plaćena zakupnina, Općina Marčana je u obvezi izvršiti zakupniku povrat unaprijed plaćene zakupnine na način da mu mjesečno vrši povrat iznosa zakupnine koju bi on inače bio tekuće plaćao sukladno uvjetima ugovora o zakupu da nije unaprijed platio zakupninu, i to do kraja isteka razdoblja za koje je unaprijed plaćena zakupnina.

#### IV.

Javni natječaj će se održati usmenim nadmetanjem dana 07. kolovoza 2018. godine s početkom u 10,00 sati u vijećnici Općine Marčana u Marčani 158.

Ponuditelji na usmenom nadmetanju u vremenu od 10,00 do 10,05 sati moraju Povjerenstvu za provedbu natječaja predati dokaze o ispunjavanju uvjeta natječaja, i to:

- dokaz o hrvatskom državljanstvu (domovnica, osobna iskaznica ili putovnica) za fizičke osobe odnosno kod pravnih osoba dokaz o registraciji trgovačkog društva za obavljanje djelatnosti trgovine,
- pisanu potvrdu Porezne uprave o nepostojanju dospjelog duga prema državnom proračunu odnosno, ako dug postoji, da mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se pridržava rokova plaćanja,
- pisanu potvrdu Upravnog odjela za proračun i financije Istarske županije o nepostojanju dospjelog duga prema Istarskoj županiji, odnosno, ako takav dug postoji, da mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se pridržava rokova plaćanja,
- pisanu potvrdu Jedinственог upravnog odjela Općine Marčana o nepostojanju dospjelog duga prema Općini Marčana odnosno, ako takav dug postoji, da mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se pridržava rokova plaćanja,
- pisanu izjavu ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja, na kojoj je potpis davatelja izjave ovjerio javni bilježnik, o tome da ponuditelj nema dospjelu nepodmirenu obvezu prema jedinicama lokalne i područne (regionalne) samouprave u Republici Hrvatskoj (osim Istarske županije i općine Marčana), odnosno, ako takav dug postoji, da mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza i da se pridržava rokova plaćanja,
- dokaz o uplaćenju jamčevini u visini od 1.000,00 kuna.

Predajom navedenih dokaza Povjerenstvu smatra se da je zaprimljena prijava ponuditelja.

Jamčevina se uplaćuje uplatnicom primatelju: **Općina Marčana Proračun** na račun primatelja broj: **HR2123900011825400007**, model: **HR68** pozivom na broj primatelja: **7811-OIB ponuditelja**, uz navođenje pod "Opis plaćanja"- **Jamčevina za zakup Orbanići**.

Uplaćena jamčevina se najpovoljnijem ponuditelju uračunava u zakupninu, a ostalima vraća u roku od 3 dana od donošenja odluke o utvrđivanju najpovoljnijeg ponuditelja, odnosno onima koji prije donošenja te odluke odustanu od ponude, uplaćena jamčevina vratit će se u roku od 3 dana od zaprimanja izjave o odustanku od ponude.

Ponuditelji koji ispunjavaju uvjete iz članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (osobe iz članka 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskoga rata i članovima njihovih obitelji- „Narodne novine“, br. 121/17.) te se imaju

namjeru ostvarivati prvenstveno pravo po odredbama tog Zakona, kod zaprimanja prijava prilažu i dokaz o statusu temeljem kojeg ostvaruju to prvenstveno pravo.

## V.

Usmeno nadmetanje vodi Povjerenstvo za provedbu natječaja, koje nakon zaprimanja prijava utvrđuje koji ponuditelji ispunjavaju uvjete javnog natječaja, te o tome donosi odluku koju odmah objavljuje.

Usmeno nadmetanje provodi se povećanjem usmene ponude, s time da je najmanji iznos povećanja 10% početne mjesečne zakupnine.

Usmeno nadmetanje okončat će se po isteku dvije minute od davanja najpovoljnije ponude.

Ako se na usmeno nadmetanje prijavi samo jedan ponuditelj, a ispunjava uvjete iz natječaja, Povjerenstvo utvrđuje njegovu ponudu u početnoj visini kao najpovoljniju.

Po okončanju nametanja Povjerenstvo utvrđuje koja se ponuda smatra najpovoljnijom, te takvo utvrđenje unosi u zapisnik, nakon čega se utvrđuje da li neki od ponuditelja, koji su sudjelovali u usmenom nadmetanju, a ispunjavaju uvjete natječaja i udovoljavaju uvjetima iz članka 6. stavka 8. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, žele ostvariti prvenstveno pravo prihvatom najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, te ako to iskažu prema redoslijedu iz članka 132. stavka 1. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskoga rata i članovima njihovih obitelji, njihova se izjava unosi u zapisnik, a takvu izjavu takav ponuditelj potpisuje.

Zapisnik o provedenom javnom nadmetanju s prijedlogom ponude za koju Povjerenstvo smatra da je treba prihvatiti dostavlja se općinskom načelniku Općine Marčana, koji donosi odluku o prijehu ponude i sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora.

## VI.

Rok za sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora je pet dana od uručenja pisanog poziva Općine Marčana najpovoljnijem ponuditelju da pristupi sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora. Ugovor o zakupu poslovnog prostora mora biti potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku.

Rok za predaju u posjed poslovnog prostora je 8 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

U ugovor o zakupu poslovnog prostora će se ugraditi odredbe koje se odnose na zakup sukladno provedenom javnom natječaju, Zakonu o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora i Odluci o davanju u zakup poslovnog prostora, kao i slijedeće odredbe:

1. zakupnik ne smije mijenjati namjenu prostora bez posebne pisane suglasnosti zakupodavca,
2. zakupnik ne smije zakupljeni poslovni prostor dati u podzakup ni u cijelosti ni djelomično bez posebne pisane suglasnosti zakupodavca,
3. radove na poslovnom prostoru koji je predmet zakupa, a koji ne spadaju u tekuće održavanje, zakupnik smije vršiti samo na osnovu prethodnog pisanog odobrenja zakupodavca, kojemu je u postupku ishoda odobrenja dužan dostaviti pisani prijedlog s projektom i troškovnikom namjeravanog zahvata,
4. po prestanku zakupnog odnosa zakupnik je dužan zakupodavcu predati zapisnički poslovni prostor u stanju u kojem ga je primio, odnosno u stanju kakav je bio po izvršenom ulaganju odobrenom od zakupodavca,
5. svaka ugovorna strana može ugovor o zakupu poslovnog prostora otkazati uz prethodni otkazni rok od tri mjeseca, ali ne prije isteka jedne godine po sklapanju ovog Ugovora,

6. otkaz se podnosi putem javnog bilježnika. Ukoliko je otkaz predan do 15-tog u mjesecu, otkazni rok teče od 15-og, a ukoliko je predan od 16-og do kraja mjeseca, otkazni rok teče od 1-og slijedećeg mjeseca,

7. zakupodavac i zakupnik mogu otkazati ugovor o zakupu u slučajevima utvrđenim člancima 26, 27. i 28. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora, s time da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu i iz slijedećih otkaznih razloga:

- ako Zakupnik korištenjem poslovnog prostora ometa ostale korisnike nekretnine u mirnom korištenju dijelova koje koriste,
- ako Zakupnik bez opravdanih razloga duže od 30 dana ne koristi poslovni prostor,
- ako se poslovni prostor mora rušiti radi dotrajalosti ili iz urbanističkih razloga,
- ako se nakon sklapanja ugovora o zakupu posebnim propisom utvrdi da se poslovni prostor može koristiti samo za obavljanje određene djelatnosti koja nije ugovorena,
- ako zakupnik izgubi pravo na obavljanje djelatnosti,
- ako Zakupnik bez odobrenja Zakupodavca vrši preinake poslovnog prostora,
- ako Zakupnik bez odobrenja Zakupodavca izvrši promjenu djelatnosti.

Ponuditelj čija ponuda bude prihvaćena kao najpovoljnija a koji odustane od ponude ili ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u danom roku, gubi pravo na povrat jamčevine, a sukladno odluci nadležnog tijela Općine Marčana poslovni će se prostor ponuditi slijedećem ponuditelju s najpovoljnijom ponudom ili će se u svezi tog poslovnog prostora raspisati ponovni natječaj.

## VII.

Ovaj javni natječaj objavit će se na oglasnoj ploči Općine Marčana i na web stranici Općine Marčana [www.marcana.hr](http://www.marcana.hr), a obavijest o tom javnom natječaju u "Glasu Istre" najkasnije osam dana prije dana određenog za usmeno nadmetanje.

Klasa:372-03/18-01/08

Urbroj:2168/05-04-18-02

Marčana, 24. srpnja 2018.

**PROČELNIK**  
**Zlatko Cetina, v.r.**