

KLASA: 372-03/22-01/03

URBROJ: 2117-04/22-03

Ston, 20.7.2022. godine

Temeljem odredbe čl. 6. st. 1., 8. i 9. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("Narodne novine" broj: 125/11, 64/15 i 112/18), odredaba Odluke o zakupu poslovnog prostora Općine Ston KLASA: 372-03/20-01/01, URBROJ: 2117/04-20-3 od dana 13.11.2020. godine ("Službeni glasnik Općine Ston", broj 02/20), Odluke o visini početne cijene zakupa poslovnih prostora u vlasništvu Općine Ston KLASA:372-03/20-01/01, URBROJ: 2117/04-20-2 od 13.11.2020. godine te Odluke Općinskog vijeća Općine Ston KLASA:373-03/22-01/03, URBROJ: 2117-04/22-01 („Službeni glasnik Općine Ston“ broj 2/22), načelnik Općine Ston Vedran Antunica raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ
za davanje u zakup poslovnog prostora u vlasništvu Općine Ston

1. Predmet natječaja:

Predmet javnog natječaja je davanje u zakup poslovnog prostora oznake A neto korisne površine 30 m² na prizemnoj etaži zgrade Škole Hodilje, na adresi Hodilje 115, izgrađen na k.č. *ZGR 281 oznake ŠKOLSKA KUĆA, upisanoj u zk.ul. 72 k.o Hodilje kod zemljišnoknjižnog odjela Dubrovnik Općinskog suda u Dubrovniku.

Skica poslovnog prostora oznake A čini prilog ovom natječaju.

2. Ciljana namjena poslovnih prostora

Poslovni prostor iz točke 1. je uredski prostor i prostor za ostale djelatnosti.

3. Vrijeme zakupa

Poslovni prostor daje se u zakup na određeno vrijeme od 5 (pet) godina.

4. Početni iznos mjesečne zakupnine:

Minimalni iznos mjesečne zakupnine poslovnog prostora iz točke 1. je 20,00 kn po m² (slovima: dvadeset kuna po metru kvadratnom)..

Zakupnina ne uključuje komunalna i bilo koja druga davanja, koja također terete odabranog ponuditelja.

Ugovor o zakupu sadržavat će odredbu da zakupnik pristaje da se na zahtjev zakupodavca zakupnina poveća za vrijeme trajanja zakupa ako stopa inflacije godišnje bude viša od 10%.

5. Jamstvo za ozbiljnost ponude

Jamstvo za ozbiljnost ponude uplaćuje se u trostrukom iznosu početnog mjesečnog iznosa zakupnine u kunama, u korist Općine Ston.

Jamstvo se uplaćuje virmanskim nalogom u korist PRORAČUNA OPĆINE STON, IBAN: HR7424070001841900002, MODEL: HR68, POZIV NA BROJ 7706-OIB ponuditelja, Opis plaćanja: JAMSTVO - poslovni prostor Hodilje.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene vraća se uplaćeno jamstvo u roku od 30 dana od dana konačnog utvrđenja najpovoljnije ponude, zbog čega su svi ponuditelji u ponudi obvezni navesti naziv banke i IBAN na koji će se jamstvo vratiti.

Ponuditelj čija je ponuda prihvaćena obvezan je nakon obavijesti o prihvatu ponude, a prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti razliku između već uplaćenog jamstva u visini trostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine u kunama i iznosa tri ponuđene mjesečne zakupnine.

Jamstvo odabranog ponuditelja se uračunava u zakupninu.

6. Jamstvo za izvršenje ugovora - instrument osiguranja plaćanja

Odabrani ponuditelj obvezan je Općini Ston dostaviti 1 (jednu) bjanko zadužnicu ovjerenu od javnog bilježnika, minimalno na iznos ukupno ponuđene zakupnine izračunat za ugovorno razdoblje (mjesečna zakupnina x 60 mjeseci).

Odabrani ponuditelj dužan je zadužnicu dostaviti Općini Ston najkasnije prilikom sklapanja ugovora o zakupu, bez obzira na način sklapanja, odnosno dostave ugovora o zakupu, inače se ugovor neće sklopiti.

7. Sadašnje stanje i posjed prostora

Najpovoljniji ponuditelj (zakupnik) je obvezan o vlastitom trošku izvesti radove dovođenja poslovnog prostora u stanje prikladno za obavljanje djelatnosti predviđene ugovorom.

Ako je zakupnik za obavljanje djelatnosti dužan ishoditi minimalne tehničke uvjete (dalje u tekstu: MTU), ovlašten je izvesti i radove kojima poslovni prostor dovodi u stanje prikladno za ishođenje MTU.

Prije poduzimanja bilo kakvih radova na poslovnom prostoru zakupnik je dužan zatražiti odobrenje Općine Ston.

Općina Ston će u odobrenju radova navesti je li riječ o radovima čiji se trošak priznaje zakupniku te će se ugovorena zakupnina umanjiti za troškove izvedenih radova, u kojem slučaju poboljšanja koje su posljedica radova po prestanku zakupa ostaju Općini Ston, ili je riječ o radovima čiji se trošak ne priznaje zakupniku te je ugrađene uređaje i opremu zakupnik po prestanku zakupa ovlašten odnijeti, ako se time ne oštećuje poslovni prostor.

Općina Ston će priznati zakupniku troškove uvođenja instalacija električne energije, vodovodnih instalacija i ugradnje sanitarnog čvora, pod uvjetom da se zakupnik i Općina Ston prije poduzimanja istih usuglase o odabiru ponude izvođača takvih radova.

Ponuditelji mogu uz prethodnu najavu (telefon: 020 777 703) i na vlastiti trošak razgledati predmetni prostor u razdoblju do predaje ponuda, a poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

8. Uvjeti za ponuditelje

Pravo podnošenja pisane ponude imaju sve fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravne osobe koje ispunjavaju sljedeće uvjete:

- temeljna poslovna djelatnost ponuditelja mora biti u skladu s namjenom poslovnog prostora definiranog točkom 2.;
- ponuditelj mora imati uredan bonitet, kojeg dokazuje obrascem BON-2, ne starijim od 10 (deset) dana u odnosu na krajnji datum za predaju ponude;
- Ponuditelj ne smije imati neizmirenih davanja prema Državnom proračunu Republike Hrvatske s temelja poreza i doprinosa, što dokazuje potvrdom Porezne uprave Ministarstva financija Republike Hrvatske o stanju duga, ne starijom od 10 (deset) dana u odnosu na krajnji datum za predaju ponude;
- ponuditelj, odnosno ovlaštene osobe ponuditelja ne smiju u trenutku podnošenja ponude imati nikakvih dugovanja prema Općini Ston ili trgovačkim društvima i ustanovama u vlasništvu Općine Ston;
- ponuditelj, odnosno ovlaštene osobe ponuditelja moraju dostaviti odgovarajuću potvrdu pravosudnih tijela ("uvjerenje o nekažnjavanju"), a kojim dokazuju da u trenutku podnošenja ponude, u odnosu na kaznena djela koja se progone po službenoj dužnosti (čiji karakter bi predstavljao zapreku sudjelovanja u natječaju odnosno sklapanja ugovora o zakupu), nisu pravomoćno osuđeni; nije doneseno pravomoćno rješenje o provođenju istrage; ne postoji potvrđena optužnica te nije donesena presuda o izdavanju kaznenog naloga.

9. Rok za dostavu ponuda

Ponude moraju biti dostavljene na adresu Općina Ston, Trg kralja Tomislava 1, 20230 Ston zaključno s 1. kolovoza 2022. godine do 15:00 sati bez obzira na način dostave.

Zakašnjele, odnosno nepravovremeno predane ponude neće biti razmatrane, nego će, po konstatiranju zakašnjele dostave, iste biti neotvorene vraćene pošiljateljima.

10. Način dostave ponuda

Ponude sa svim privitcima se dostavljaju u zatvorenoj kuverti na adresu: OPĆINA STON, Trg kralja Tomislava 1, 20230 STON, s naznakom: „PONUDA ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA – NE OTVARAJ“.

11. Sadržaj ponude

Ponuda mora sadržavati:

- Ponudbeni list, koji osim ostalih informacija obvezno mora sadržavati:

- naznaku prostora za koji se daje ponuda
- opis djelatnosti koje će se obavljati u poslovnom prostoru,
- nominalni iznos ponuđene mjesečne zakupnine,
- adresu elektronske pošte za komunikaciju s ponuditeljem.

Obrazac ponudbenog lista bit će dostupan u digitalnom obliku na web stranici Općine Ston www.opcinaston.hr uz tekst natječaja ili u pisanom obliku u prostorima Općine Ston, Trg kralja Tomislava I, 20 230 Ston.

- ime i prezime ponuditelja, prebivalište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe);
- adresu elektroničke pošte (e-mail) i broj kontakt telefona;
- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost;
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra, ne starijeg od 60 dana do dana objave javnog natječaja, iz koje mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je oglašena (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik);- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine u kunama, ne manji od oglašenog u javnom natječaju (ne odnosi se na usmeno nadmetanje - licitaciju);
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdanu od nadležne Porezne uprave da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema državnom proračunu, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde izdane od strane Općine da fizička ili pravna osoba nema dospjelu i nepodmirenu obvezu prema Općini, osim ako im je odobrena odgoda plaćanja te ako se pridržavaju rokova plaćanja, ne stariju od 30 dana do dana objave javnog natječaja;
- dokaz o uplati jamčevine te broj žiro računa ponuditelja, s naznakom poslovne banke kod koje je otvoren, za povrat jamčevine,
- izvornik ili ovjerenu presliku potvrde, ne stariju od 3 ovog javnog natječaja, za osobu koja se poziva na pravo prvenstva;
 - Potvrdu o utvrđenom statusu invalida/dragovoljca/branitelja i ostalih izdane od nadležnog tijela Republike Hrvatske, a temeljem koje osnivaju pravo prvenstva za zasnivanje zakupa (u neovjerenom presliku, ne stariju od 3 (tri) mjeseca u odnosu na krajnji datum za predaju ponude)
 - Izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da ponuditelj nije zakupnik nekog drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je zakup ostvaren.

Nepotpune ponude i ponude koje ne ispunjavaju uvjete iz ove točke 11. javnog natječaja kao i nepravovremene ponude neće se razmatrati.

Općina Ston ima pravo od odabranog ponuditelja, ili od bilo kojeg drugog ponuditelja, zatražiti, a u slučaju bilo kakve nedoumice, dostavljanje izvornika najprije pobrojane dokumentacije, kao i dostavu dodatne dokumentacije potrebite za pojašnjenje bilo kojeg elementa ponude, saznanja o ponuditelju i slično.

Zahtjev za dostavom izvornika i/ili dodatne dokumentacije Općina Ston će poslati ponuditelju putem elektronske pošte.

12. Otvaranje, pregled i vrednovanje ponuda, obavještanje ponuditelja

Postupak natječaja provodi i zaključak o najpovoljnijoj ponudi donosi komisija za provođenje natječaja i otvaranje ponuda (u daljnjem tekstu: Komisija) koju imenuje načelnik, a sastoji se od predsjednika i dva člana te zamjenika istih.

Komisija otvara i razmatra ponude odnosno prijave, utvrđuje ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz ovog javnog natječaja, sastavlja zapisnik o javnom otvaranju ponuda te donosi zaključak sukladno rezultatu javnog natječaja.

Pisane ponude otvaraju se javno.

Ponuditelji ili njihovi opunomoćenici imaju pravo biti nazočni prilikom otvaranja ponuda. Opunomoćenici moraju predložiti punomoć ovjerenu od strane javnog bilježnika (za fizičke osobe) odnosno zakonskog zastupnika (za pravne osobe).

O otvaranju pisanih ponuda vodi se zapisnik koji sadrži osobito podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima mjesečne zakupnine za poslovni prostor te podatke o najvišoj ponuđenoj mjesečnoj zakupnini za poslovni prostor. Zapisnik potpisuju prisutni članovi Komisije koji provode javni natječaj i zapisničar.

Komisija donosi zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja u roku od 15 (petnaest) dana od zadnjeg dana za dostavu ponuda.

Zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja dostavlja se svim sudionicima koji su podnijeli pravovremene i potpune ponude i koji ispunjavaju uvjete iz ovog javnog natječaja.

Općina Ston ima pravo ne prihvatiti ni jednu od pristiglih ponuda, o čemu će, bez obveze posebnog obrazloženja, izvijestiti sve ponuditelje.

Općina Ston ima pravo poništiti ovaj Natječaj bez obrazloženja, o čemu će izvijestiti sve ponuditelje te im vratiti uplaćena jamstva za ozbiljnost ponude. Poništenje natječaja moguće je od trenutka njegova raspisivanja pa sve do sklapanja ugovora o zakupu.

13. Kriterij za odabir ponude

Najpovoljnijom ponudom smatrati će se ona, koja osim što zadovoljava sve uvjete za ponuditelja iz točke 8. i sav propisani sadržaj iz točke 11. ovog javnog natječaja, sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

U slučaju da dva ili više ponuditelja ponude isti, najviši iznos mjesečne zakupnine, a zadovolje uvjete ovog Natječaja, isti će biti pozvani da u roku od 7 (sedam) dana pisanim putem u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine koji mora biti veći od prvotno postavljenog najvećeg iznosa mjesečne zakupnine. Ukoliko i nakon navedenog postupka ponovno dva ili više ponuditelja ponude identični iznos zakupnine, postupak davanja nove ponude se ponavlja na identičan način sve dok jedan ponuditelj ne ponudi najviši iznos mjesečne zakupnine.

Nakon utvrđenog najviše ponuđenog iznosa mjesečne zakupnine odnosno najpovoljnijeg ponuditelja, pozvati će se osobe s pravom prvenstva sukladno točki 14. ovog javnog natječaja da se u roku od 3 (tri) dana očituju da li pristaju na najvišu ponuđenu cijenu mjesečnu zakupnine.

14. Pravo prvenstva za sklapanje ugovora

Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine broj: 121/2017, 98/2019, 84/2021) ukoliko ispunjavaju uvjete iz točke 8. i 11. ovog javnog natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine i to prema sljedećem rasporedu:

- 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 u smislu Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ("Narodne novine broj: 121/2017, 8/2019, 84/2021)
- b) hrvatski ratni vojni invalid iz Domovinskog rata
- c) dragovoljac iz Domovinskog rata
- d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske
- e) braniteljska socijalno-radna zadruga za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi Ministarstvo hrvatskih branitelja Republike Hrvatske ili koje su korisnice poticaja Ministarstva hrvatskih branitelja Republike Hrvatske
- f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata
- g) osobe iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ove točke 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.

15. Pravo prigovora

Na zaključak Komisije o izboru najpovoljnijeg ponuditelja može se izjaviti prigovor načelniku u roku od 8 (osam) dana od dana primitka zaključka.

Po prigovoru načelnik može odbiti prigovor i potvrditi zaključak ili prihvatiti prigovor i izmijeniti ili poništiti zaključak.

Neppravovremeni prigovor i prigovor podnesen od strane neovlaštene osobe će se odbaciti.

Zaključak po prigovoru je konačan.

16. Odabrani ponuditelj i sklapanje ugovora

Odabranom ponuditelju dostavlja se na dokaziv način konačan zaključak o izboru najpovoljnijeg ponuditelja i prijedlog ugovora o zakupu, na koji se odabrani ponuditelj ima očitovati, odnosno vratiti potpisan ugovor u roku od 7 (sedam) dana od dana primitka zaključka i prijedloga ugovora.

Ako se odabrani ponuditelj ne očituje u ostavljenom roku, odnosno ne vrati potpisan ugovor, smatrati će se da je odustao od ponude. U tom slučaju zakupodavac ima pravo zadržati uplaćenu jamčevinu.

Ako izabrani najpovoljniji ponuditelj ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora po pozivu i u ostavljenom roku, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopiti će se sa sljedećim najpovoljnijim ponuditeljem.

Ukoliko odabrani ponuditelj dostavlja potpisan ugovor, obvezan je zajedno s ugovorom dostaviti i bjanko zadužnicu, pobliže opisanu u točki 6.

17. Kanali za kontakt

Zainteresirani ponuditelji sve dodatne informacije mogu zatražiti i dobiti u pisanom obliku putem e-mail adrese: opcina.ston1@du.t-com.hr . Osoba zadužena za kontakt s zainteresiranim gospodarskim subjektima je Valentina Vitković, a broj telefona za kontakt je 020/777-703.