

Temeljem članka 3. Pravilnika o uvjetima i postupku davanju u zakup poslovnog prostora društva Brijuni Rivijera d.o.o. (dalje u tekstu: Društvo) od dana 13.03.2023.godine., direktor društva donosi Odluku o raspisivanju natječaja za davanje u zakup poslovnog prostora u kampu „Pineta“ u Fažani, te pod evidencijskim brojem: N-3/2025, raspisuje sljedeći:

NATJEČAJ ZA DAVANJE U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

U KAMPU „PINETA“

(dalje u tekstu: Natječaj)

I. PREDMET ZAKUPA

Ovim Natječajem, društvo Brijuni Rivijera d.o.o., daje u zakup poslovni prostor u Kampu „Pineta“ u Fažani, oznake:

Redni broj.	k.č.br.	Površina (m ²)	Početna godišnja zakupnina (EUR)	Jamčevina (EUR)	Namjena
01.	k.č.br. 3008, k.o. Fažana	36,53	6.000,00 EUR	1.500,00 EUR	PRODAJNI PROSTOR- PRODAVAONICA - POKRETNAPRAVA KIOSK (SASTOJI SE OD VELIKE PROSTORIJE, MALE PROSTORIJE I PROSTORA SANITARIJA)

Prethodno opisani poslovni prostor (dalje u tekstu: Poslovni prostor), daje se u zakup **isključivo za obavljanje djelatnosti prodaje kruha, svježih peciva, slastičarskih proizvoda, kolača i popratnog asortimana (jogurta, milijeka i sličnih proizvoda)**. Prodaja pizza, pizzeta, sendviča, brze hrane (*fast food*) i slične hrane nije dozvoljena.

Poslovni prostor se može razgledati na adresi Kamp Pineta, Perojska cesta 41, Fažana, od dana 29.05.2025. do dana 03.06.2025. u razdoblju od 9:00 do 15:00 sati, uz prethodnu najavu na broj telefona: +385 (0)52 351 500.

II. UVJETI NATJEČAJA

A. UVJETI SPOSOBNOSTI PONUDITELJA

Pravo na podnošenje pisane ponude za zakup Poslovnog prostora imaju obrtnici/pravne osobe/registrirani za obavljanje djelatnosti pekarski usluga i trgovine na malo pekarskim proizvodima gospodarski subjekti registrirani kao obrt za obavljanje iste djelatnosti (dalje u tekstu: Ponuditelj).

Ponuditelj mora zadovoljiti uvjete tehničke i stručne sposobnosti za uredno izvršenje ugovora o zakupu, kako slijedi:

Ponuditelj je dužan osigurati značajnu razinu kadrovske i stručne sposobnosti kao i razvijenu strukturu te raspolagati s dovoljno resursa za uredno ispunjenje ugovora obzirom na turističku djelatnost Kampa.

B. OSNOVE ZA ISKLJUČENJE PONUDITELJA

Direktor će isključiti Ponuditelja iz Natječaja ako utvrdi da Ponuditelj kao gospodarski subjekt koji ima poslovni nastan u Republici Hrvatskoj ili osoba koja je član upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora u tom gospodarskom subjektu i koja je državljanin Republike Hrvatske, pravomoćnom presudom osuđena za sudjelovanje u zločinačkoj organizaciji, korupciji, prijeviri, terorizmu ili za kaznena djela povezana s terorističkim aktivnostima, pranjem novaca ili financiranjem terorizma, dječji rad ili druge oblike trgovanja ljudima.

Direktor će isključiti Ponuditelja ako utvrdi da Ponuditelj kao gospodarski subjekt koji nema poslovni nastan u Republici Hrvatskoj ili osoba koja je član upravnog, upravljačkog ili nadzornog tijela ili ima ovlasti zastupanja, donošenja odluka ili nadzora u tom gospodarskom subjektu i koja nije državljanin Republike Hrvatske, pravomoćnom presudom osuđena za kaznena djela iz prethodnog stavka i za odgovarajuća kaznena djela koja, prema nacionalnim propisima države poslovnog nastana gospodarskog subjekta, odnosno države čiji je osoba državljanin, obuhvaćaju razloge za isključenje iz članka 57. stavka 1. točaka od (a) do (f) Direktive 2014/24/EU.

Razdoblje isključenja Ponuditelja kod kojeg su ostvarene osnove za isključenje iznosi pet godina od dana pravomoćnosti presude, osim ako pravomoćnom presudom nije određeno drukčije.

Direktor će isključiti Ponuditelja koji nije ispunio obvezu plaćanja dospjelih poreznih obveza i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje, osim ako mu je prema posebnom zakonu za plaćanje tih obveza odobrena odgoda plaćanja.

Direktor će isključiti Ponuditelja koji je dostavio lažne podatke u ponudbenoj dokumentaciji.

Direktor će isključiti Ponuditelja koji nije uredno ispunio obveze prema Društvu u prijašnjim odnosima odnosno u dosadašnjem poslovnom iskustvu s Društvom.

C. PONUDA

Ponude moraju biti zaprimljene u Društvu na adresi Flanatička ulica - Via Flanatica 25, Pula (Grad Pula - Pola) najkasnije do dana **06.06.2025. godine, do 14:00h.**

Ponude se predaju u zatvorenoj omotnici preporučenom pošiljkom odnosno osobnom predajom na adresi Društva Flanatička ulica - Via Flanatica 25, Pula (Grad Pula - Pola), a na kojoj omotnici mora biti naznačeno: „**PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI**“.

Ponuda za sudjelovanje u javnom natječaju mora sadržavati:

- oznaku poslovnog prostora, na način da iz ponude nedvojbeno proizlazi za koji se poslovni prostor podnosi ponuda;
- ime i prezime odnosno naziv ponuditelja, sjedište/adresa, OIB, adresa elektroničke pošte, broj telefona;
- djelatnost koju će Ponuditelj obavljati u poslovnom prostoru za koji podnosi ponudu;
- ponuđeni iznos godišnje zakupnine koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju;

- IBAN računa Ponuditelja za povrat jamčevine.

Uz ponudu Ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:

- presliku osobne iskaznice za fizičke osobe;
- presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda, iz kojeg mora biti vidljivo da je Ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi;
- dokaz o izvršenoj uplati jamčevine
- potvrdu izdanu od Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga Ponuditelja;
- izvadak iz kaznene evidencije ili drugog odgovarajućeg registra ili, ako to nije moguće, jednakovrijedni dokument nadležne sudske ili upravne vlasti u državi poslovnog nastana Ponuditelja, odnosno državi čiji je osoba državljanin/ ili izjava ovjerena kod javnog bilježnika kojom se dokazuje da ne postoje osnove za isključenje Ponuditelja iz točke B. ovog Natječaja;
- ukoliko se Ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17), potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, u izvorniku ili preslici;
- ukoliko se Ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) koje ostvaruju članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, pored potvrde iz prethodne alineje, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici);
- ukoliko se Ponuditelj poziva na pravo prednosti iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) koje ostvaruju braniteljske socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi nadležno ministarstvo ili koje su korisnice poticaja nadležnog ministarstva, dužan je dostaviti potvrdu nadležnog ministarstva o statusu ne stariju od 3 (slovima: tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda u izvorniku ili preslici;
- za sve Ponuditelje koji se pozivaju na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora neovisno o osnovi (članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji) - izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika.

D. JAMSTVA

Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u visini 1/4 (jedne četvrtine) početnog iznosa godišnje zakupnine, na račun Društva broj: IBAN HR582420061100609193, otvoren kod Erste&Steiermärkische Bank d.d.

Ponuditelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u beskamatni polog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovoru o zakupu.

Ponuditelju, čija ponuda nije izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se vraća najkasnije u roku od 30 (slovima: trideset) dana od dana donošenja odluke o najpovoljnijem Ponuditelju.

E. POSTUPANJE PO ZAPRIMANJU PONUDE

Ponude će se otvarati u prostorijama uprave društva, na adresi Flanatička ulica - Via Flanatica 25, Pula (Grad Pula - Pola), dana 09.06.2025. u 10.00h, a istom mogu nazočiti ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe.

Ako pristignu dvije ili više ponuda s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine te su u potpunosti ispunjeni i ostali uvjeti javnog natječaja, isti će biti pozvani putem elektroničke pošte da u roku od 3 dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.

Ako najpovoljniji Ponuditelj izrijekom odustane od ponude odnosno sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, odnosno nakon zaprimanja obavijesti o prihvaćanju ponude ne postupi kako je određeno u prethodnom stavku, smatrat će se da je odustao od ponude te mu se uplaćeni iznos jamčevine neće vratiti.

U slučaju odustanka najpovoljnijeg Ponuditelja na način kako je prethodno opisano, ugovor o zakupu sklopit će se sa sljedećim Ponuditeljem s najpovoljnijom ponudom, uz uvjet da isti prihvati ponudu Ponuditelja koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Ako je ponudu dostavio Ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora koje imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovi njihovih obitelji, a koji ispunjava uvjete iz natječaja, istom će se uputiti poziv da se u roku od 3 dana izjasni prihvaća li najviše ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji je dostavio ponudu. Poziv će se uputiti elektroničkom poštom na e-mail adresu Ponuditelja koju je Ponuditelj prethodno naveo u ponudi.

Ako se Ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća ponudu.

Neće se uzeti u razmatranje ponuda Ponuditelja:

- koja ne ispunjava uvjete sposobnosti iz javnog natječaja da bude Ponuditeljem, a osobito uvjete tehničke i stručne sposobnosti,
- koja nije cjelovita,
- koja je suprotna odredbama javnog natječaja,
- u kojoj cijena nije iskazana u apsolutnom iznosu,
- koja ne ispunjava ostale uvjete propisane javnim natječajem.

Direktor može poništiti javni natječaj ako:

- postanu poznate okolnosti zbog kojih ne bi došlo do objave javnog natječaja da su bile poznate i prije,
- postanu poznate okolnosti zbog kojih bi došlo do sadržajno bitno drugačijeg javnog natječaja da su bile poznate prije.

Direktor zadržava pravo do zaključenja ugovora o zakupu izmijeniti odnosno poništiti natječaj u cijelosti ili djelomično u svakoj njegovoj fazi kao i pravo neprihvatanja niti jedne pristigle ponude za zakup, sve bez ikakvih obveza ili naknada bilo koje vrste prema ponuditeljima.

F. KRITERIJI ODABIRA NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Odluku o izboru najpovoljnije ponude donosi direktor Društva na prijedlog Povjerenstva.

Najpovoljnijim ponuditeljem će se smatrati onaj Ponuditelj koji uz ispunjavanje uvjeta ovog Natječaja, ponudi najviši iznos godišnje zakupnine.

III. UGOVOR O ZAKUPU

Ponuditelj koji ostvari pravo na sklapanje ugovora o zakupu dužan je u roku od pet dana od dana primitka obavijesti, pristupiti zaključenju ugovora o zakupu.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme od 2 godine, odnosno razdoblje rada Kampa u sezoni od 2025. do zaključno s 2026., a smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

S obzirom na planirani razvojni program Zakupodavca na području kampa Pineta, Zakupnik je suglasan da može doći do promjene perioda trajanja ugovora o zakupu.

Zakupnik će biti obavezan u zakupljenom poslovnom prostoru djelatnost obavljati sezonski, i to obavezno za vrijeme otvorenosti Kampa, poštujući pravila od kućnom redu Kampa.

Ugovorom o zakupu bit će regulirani uvjeti održavanja i korištenja poslovnog prostora, kao i djelatnost koja će se obavljati u Poslovnom prostoru.

Ugovorom o zakupu bit će reguliran otkaz ugovora o zakupu na način da zakupodavac može otkazati ugovor o zakupu, između ostaloga, ako:

- zakupnik i poslije pisane opomene zakupodavca ne plati u cijelosti dospjelo dugovanje, u iznosu koji odgovara ili je veći od 1/4 (jedne četvrtine) godišnje zakupnine, bez obzira radi li se o dospjelim zakupninama ili dospjelim naknadama za troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnog prostora,
- zakupnik u roku od 15 dana od solemnizacije ugovora o zakupu ne stavi poslovni prostor u funkciju za ugovorenu djelatnost, odnosno ne počne obavljati djelatnosti, odnosno ne počne obavljati djelatnost s danom otvaranja Kampa u narednim sezonama;

Poslovni prostori daju se u zakup u viđenom stanju te potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora. Neovisno od pristanka zakupodavca, zakupnik se odriče prava potraživati naknadu od zakupodavca za uložena sredstva u poslovni prostor s bilo koje osnove (naknade štete, stjecanja bez osnove, smanjenja zakupnine i drugo).

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.

Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.

Ugovorom o zakupu, Zakupnik će biti u obvezi plaćati godišnju zakupninu najkasnije do 01. travnja za tekuću godinu. Zakupnina će se usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price index – Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za cijelo razdoblje trajanja ovog Ugovora, a detaljniji način usklađenja će biti definiran ugovorom o zakupu.

Za prvu godinu zakupa, zakupnina se plaća u roku od 10 dana od dana zaključenja ugovora o zakupu.

Osim zakupnine, zakupnik je dužan plaćati troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci instalirane opreme, uređaja i unutarnjih instalacija, čišćenje poslovnog prostora, soboslikarski radovi, popravci svih oštećenja koja su prouzročena krivnjom zakupnika, kao i drugi troškovi manjih preinaka kojima se ne mijenja konstrukcija, raspored, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora).

Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja prostora (struja, voda, telefon, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

Zakupnik je obvezan, o svom trošku, izvršiti sve potrebne obveze, preglede, ateste, odnosno ishoditi potrebne dozvole koje su nužne s obzirom na prirodu djelatnosti Zakupnika te zakonske propise. U slučaju da Zakupnik ne izvrši neke od obveza, a koje je dužan izvršavati sukladno ugovoru o zakupu te zakonskim propisima, Zakupodavac pridržava pravo da naruči izvršenje tih obveza od strane trećih, a na teret Zakupnika.

Zakupniku nije dopušteno poslovni prostor dati u podzakup. Ako poslovni prostor bude dan u podzakup ili ako zakupnik sklopi pravni posao s trećom osobom kojim se utječe na korištenje poslovnog prostora, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona sukladno članku 19. stavku 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN 125/11, 64/15, 112/18).

Zakupnik će bit u obvezi, pri zaključenju ugovora o zakupu, Zakupodavcu dostaviti bjanko zadužnicu u iznosu do 20.000,00 eura kao osiguranje naplate potraživanja Zakupodavca. Bjanko zadužnica mora biti potvrđena kod javnog bilježnika u skladu s pozitivno pravnim propisima.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se kao ovršna isprava sukladno Zakonu o javnom bilježništvu (Narodne novine, broj: 78/93, 29/94, 162/98, 16/07, 75/09, 120/16, 57/22) te svi troškovi solemnizacije ugovora padaju na teret zakupnika.

Prilog br. 1 – Obrazac ponude

PODACI O PONUDITELJU

Naziv pravne osobe

(ili) Naziv obrta

(ili) Ime i prezime fizičke osobe

OIB

Prebivalište/sjedište

Broj telefona/mobitela

E-mail adresa

IBAN i banka

PONUĐA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Temeljem Javnog poziva za podnošenje ponuda za zakup poslovnih prostora _____ (broj javnog poziva) od _____ (datum) objavljenog od strane trgovačkog društva Brijuni rivijera d.o.o., podnosim ponudu za zakup poslovnog prostora u Kampu Pineta, a koji u naravi predstavlja:

PRODAJNI PROSTOR- PRODAVAONICA - POKRETNA NAPRAVA KIOSK (SASTOJI SE OD VELIKE PROSTORIJE, MALE PROSTORIJE I PROSTORA SANITARIJA), površine 36,53 m², koji se nalazi na k.č.br. 3008, k.o. Fažana

Za zakup poslovnog prostora nudim godišnju zakupninu (bez PDV-a) u sljedećem iznosu: _____ eura.

Izjavljujem da sam upoznat/a sa stanjem i opremljenošću poslovnog prostora te s objavljenim uvjetima iz Javnog poziva.

(mjesto i datum)

(potpis i pečat)

Prilozi:

- *preslika osobne iskaznice (fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost)*
- *preslika izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koja je navedena u ponudi (sudski/obrti registar ili drugi odgovarajući upisnik),*
- *potvrda o stanju poreznog duga ponuditelja izdana od Porezne uprave Ministarstva financija, ne starija od 30 dana na dan otvaranja ponuda*
- *izvadak iz kaznene evidencije ili drugog odgovarajućeg registra ili, ako to nije moguće, jednakovrijedni dokument nadležne sudske ili upravne vlasti u državi poslovnog nastana Ponuditelja, odnosno državi čiji je osoba državljanin/ ili izjava ovjerena kod javnog bilježnika kojom se dokazuje da ne postoje osnove za isključenje Ponuditelja iz točke B. ovog Natječaja;*
- *dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,*
- *potvrda kojom se dokazuje pravo prvenstva iz natječaja te status branitelja, izdana od Ministarstva obrane, odnosno Ministarstva unutarnjih poslova, ne starija od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda*;*
- *dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici)*;*
- *potvrda nadležnog ministarstva o statusu socijalno-radne zadruge, ne starija od 3 mjeseca na dan otvaranja ponuda*;*

**ukoliko se osoba poziva na pravo prvenstva pri sklapanju ugovora o zakupu poslovnog prostora sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (Narodne novine, broj 121/17)*