

Na temelju Društvenog ugovora o osnivanju trgovačkog društva Brijuni rivijera d.o.o. za hotelijerstvo, poslovno savjetovanje i upravljačke djelatnosti, sa sjedištem na adresi Marulićeva ulica - Via Marko Marulić 1, Pula (Grad Pula - Pola), MBS: 040199107, OIB: 39582496872, *(dalje u tekstu: „Društvo“)*, a sukladno Odluci Ministarstva državne imovine o uvjetima i postupku davanja u zakup poslovnog prostora, KLASA: 372-01/19-01/186, URBROJ: 536-02/01-19-02, od dana 29. studenog 2019. godine, direktor Ivica Butorac, dana 13.03.2023. godine donosi sljedeći:

**PRAVILNIK O UVJETIMA I POSTUPKU
DAVANJA U ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**
(dalje u tekstu: Pravilnik)

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

- (1) Ovim Pravilnikom određuju se uvjeti i postupak davanja u zakup poslovnih prostora u vlasništvu Društva kao i poslovnih prostora u vlasništvu Republike Hrvatske i/ili jedinica lokalne samouprave a koji su temeljem odgovarajućih ugovora o pravu upravljanja dani na upravljanje Društvu *(dalje u tekstu: Poslovni prostori/ Poslovni prostor)*.

Članak 2.

- (1) Pod Poslovnim prostorima iz prethodnog članka ovog Pravilnika, podrazumijevaju se prostori za obavljanje djelatnosti trgovine mješovitom robom, trgovine tekstila, trgovine suvenira, djelatnosti pružanja usluga masaže te raznih sportskih aktivnosti, prodaje pekarskih proizvoda i kolača, voća i povrća, prodaje tiska i duhana, pripremanja hrane, restorana te drugo.

II. POSTUPAK DAVANJA U ZAKUP

Članak 3.

- (1) Poslovni prostor daje se u zakup putem javnog natječaja sukladno odredbama ovog Pravilnika.
- (2) Odluku o davanju u zakup Poslovnih prostora putem javnog natječaja donosi direktor Društva *(dalje u tekstu: Direktor)*.
- (3) Za provođenje postupka javnog natječaja za davanje u zakup Poslovnih prostora, Direktor će imenovati povjerenstvo od dva člana *(dalje u tekstu: Povjerenstvo)*.
- (4) Povjerenstvo iz prethodnog stavka javno otvara i pregledava ponude, utvrđuje jesu li ponude pristigle u roku i ispunjavaju li ponuditelji sve uvjete iz javnog natječaja te sastavlja zapisnik o otvaranju, pregledu i ocjeni ponuda. Povjerenstvo utvrđuje listu pristiglih i valjanih ponuda te predlaže Direktor donošnje odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja te sklapanju ugovora o zakupu.
- (5) Na prijedlog Povjerenstva iz stavka 3. ovog članka, Direktor odlučuje o najpovoljnijem Ponuditelju te sklapanju ugovora o zakupu.

III. JAVNI NATJEČAJ

Članak 4.

- (1) Direktor započinje postupak davanja u zakup Poslovnih prostora, objavom poziva za dostavu ponuda na mrežnoj stranici Društva www.brijunirivijera.hr i/ili skraćenom objavom u jednoj ili više dnevnih tiskovina.
- (2) Javni natječaj mora sadržavati:
 - podatke o poslovnom prostoru (adresu, površinu poslovnog prostora);
 - rok na koji se poslovni prostor daje u zakup;
 - početni iznos godišnje zakupnine;
 - odredbu o tome tko može podnijeti ponudu;
 - odredbu o tome tko se smatra najpovoljnijim ponuditeljem;
 - odredbu o tome koje se ponude neće razmatrati;
 - iznos i način plaćanja jamčevine te oznaku računa na koji se jamčevina uplaćuje,
 - popis dokumentacije koju je potrebno priložiti uz ponudu;
 - odredbu o vremenskom trajanju javnog natječaja;
 - odredbu o mjestu i vremenu otvaranja ponude;
 - odredbu o mjestu i vremenu razgledu poslovnog prostora;
 - odredbu o posebnim uvjetima koje Ponuditelj mora zadovoljiti.
- (3) Početni iznos godišnje zakupnine odredit će Direktor uzimajući u obzir položaj prostora te minimalne početne iznose koji se mogu postići na tržištu.

IV. UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDE

Članak 5.

- (1) Pravo na podnošenje ponude imaju pravne osobe te fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a koja djelatnost se u javnom natječaju navodi kao jedan od uvjeta za podnošenje ponuda za sudjelovanje na predmetnom natječaju (*dalje u tekstu: Ponuditelj*).

Članak 6.

- (1) Ponuditelji koji sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u visini ¼ početnog iznosa godišnje zakupnine, na račun naveden u javnom natječaju.
- (2) Ponuditelju, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već će se ista uračunati u beskamatni plog za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, sukladno odredbama ugovoru o zakupu.
- (3) 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.

Članak 7.

- (1) Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“ broj 121/17) ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

V. PODNOŠENJE PONUDA

Članak 8.

- (1) Ponuda se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju na adresu Društva, preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: „PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU – NE OTVARATI“.
- (2) 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.
- (3) Uz ponudu Ponuditelj je dužan dostaviti sljedeću dokumentaciju:
 - presliku osobne iskaznice za fizičke osobe;
 - presliku izvatka 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;
 - potvrdu izdanu od Porezne uprave o nepostojanju poreznog duga Ponuditelja;
 - 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)
 - 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.

VI. OTVARANJE PONUDA

Članak 9.

- (1) Po isteku roka određenog u Pozivu za dostavu ponuda, a najkasnije u roku od 5 (*pet*) dana od dana isteka roka za dostavu ponuda, Povjerenstvo otvara ponude prema redoslijedu zaprimanja istih.

Članak 10.

- (1) Otvaranju ponuda mogu biti nazočni Ponuditelji ili od njih ovlaštene osobe, a o čemu će se sastaviti Zapisnik kojeg potpisuje direktor Društva.
- (2) O provedenom postupku javnog otvaranja ponuda, prisutni članovi Povjerenstva dužni su sastaviti zapisnik koji mora sadržavati podatke o ponuditeljima, ponuđenim iznosima godišnje zakupnine te podatke o najvišoj ponuđenoj godišnjoj zakupnini za pojedini poslovni prostor.
- (3) Zapisnik potpisuju prisutni članovi Povjerenstva koji provode javni natječaj.
- (4) Nakon otvaranja ponuda, svi Ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude, a ukoliko nisu nazočni pri otvaranju ponuda, pravo uvida ostvaruju po prethodnoj najavi.

Članak 11.

- (1) Najpovoljnija ponuda je ponuda koja uz ispunjenje uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos godišnje zakupnine.

Članak 12.

- (1) Ako pristignu dvije ili više ponuda s istim iznosom zakupnine koji je ujedno i najviši ponuđeni iznos zakupnine te u potpunosti ispunjavaju i ostale uvjete javnog natječaja, Ponuditelji će biti pozvani putem elektroničke pošte da u roku od 3 dana po primitku poziva dostave nove ponude na propisani način.
- (2) Ako najpovoljniji Ponuditelj izrijeком 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.
- (3) U slučaju odustanka najpovoljnijeg Ponuditelja na način kako je opisano u prethodnom stavku, poziv za sklapanje ugovora o zakupu uputit će se sljedećem ponuditelju s najpovoljnijom ponudom, uz uvjet da isti prihvati ponudu ponuditelja koji je ponudio najviši iznos zakupnine.

Članak 13.

- (1) 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.
- (2) Poziv iz stavka 1. ovog članka uputit će se elektroničkom poštom na e-mail adresu Ponuditelja koju je prethodno naveo u ponudi.
- (3) Ako se Ponuditelj iz stavka 1. ovog članka, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća ponudu.

Članak 14.

- (1) Neće se uzeti u razmatranje ponuda Ponuditelja:
 - koji ne ispunjava pretpostavke iz javnog natječaja da bude Ponuditeljem,
 - koja nije cjelovita,
 - koja je suprotna odredbama javnog natječaja,
 - u kojoj cijena nije iskazana u apsolutnom iznosu,
 - koja ne ispunjava u cijelosti ostale uvjete propisane javnim natječajem.
- (2) Direktor može se 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.
- (3) 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.

VII. UGOVOR O ZAKUPU

Članak 15.

- (1) Ugovor o zakupu Poslovnog prostora sklapa se na određeno vrijeme, a sadrži podatke o:
 - ugovornim stranama;
 - prostoru koji se daje u zakup;
 - djelatnosti koja će se obavljati u prostoru;
 - iznosu zakupnine;
 - vrijeme trajanja ugovora;
 - raskidu ugovora i otkazu;
 - mjestu i vremenu sklapanja ugovora.
- (2) Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklapa se u obliku ovršne isprave sukladno propisu koji uređuje područje javnog bilježništva, a svi troškovi potvrđivanja (solemnizacije) ugovora padaju na teret zakupnika.
- (3) Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.
- (4) Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.
- (5) Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.
- (6) Zakupnik preuzima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.
- (7) Osim zakupnine, zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnog prostora (redovno održavanje, manji popravci instaliran 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.
- (8) Zakupnik snosi i troškove koji proizlaze iz korištenja, održavanja i uređenja poslovnog prostora (struja, voda, telefon, grijanje, spomenička renta, pričuva, komunalna naknada, vodna naknada i drugo).

- (9) 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.
- (10) Zakupnik nije ovlašten Poslovni prostor dati u podzakup.

Članak 16.

- (1) Kontrolu kvalitete usluga u zakupljenim prostorima provodi komisija koju imenuje Direktor Društva. Komisija se sastoji od najmanje dva člana.

VIII. PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

- (1) Ovaj Pravilnik stupa na snagu s danom njegova donošenja.
- (2) Stupanjem na snagu ovog Pravilnika, prestaje važiti ranije doneseni Pravilnik od dana 27. siječnja 2021. godine.

U Puli, dana 13.03.2023. godine

 Ivica Butorac, direktor

