Na temelju članka 6. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora (NN broj 125/11, 64/15 i 112/18), članka 7. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora u vlasništvu Grada Karlovca (GGK broj 10/19, 7/22.) i Odluke Gradonačelnika Grada Karlovca, KLASA: 372-01/23-01/11, URBROJ: 2133-01-10-01/01-23-4 od 18.10.2023., Povjerenstvo za poslovne prostore Grada Karlovca objavljuje

**Javni natječaj** **za podnošenje ponuda**

**Za zakup poslovnog prostora**

Daje se u zakup poslovni prostor u Karlovcu, na adresi Jurja Haulika 6 – „Lončareva kuća“, izgrađena na k.č.br. 1152 k.o. Karlovac II, a sastoji se od prizemlja kuće površine 72,90 m2, 1. kata površine 78,70 m2 i potkrovlja površine 79,40 m2, uz mogućnost naknadnog reguliranja korištenja pripadajućeg dvorišta površine 102 m2, sukladno potrebama zakupnika obzirom na djelatnosti koju će zakupnik obavljati u poslovnom prostoru. O korištenju pripadajućeg dvorišnog prostora naknadno će se zaključiti ugovor i utvrditi plaćanje naknade sukladno općim aktima Grada Karlovca.

Nekretnina je u roh bau izvedbi te se daje u zakup na rok od 10 godina.

Početna zakupnina iznosi 2,99 €/m², uz plaćanje pripadajućeg iznosa PDV-a, što za ukupnu površinu poslovnog prostora od 231 m2 iznosi 690,69 € bez PDV-a, odnosno 863,36 € sa uključenim PDV-om.

1. Pravo podnošenja ponude imaju pravne osobe i fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost.
2. Pisana ponuda za sudjelovanje u natječaju mora sadržavati:
* oznaku poslovnog prostora;
* ime i prezime ponuditelja, prebivalište/sjedište, OIB (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost), odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te e – mail adresu i broj telefona radi kontakta;
* djelatnost koju namjerava obavljati i za koju je registriran;
* presliku osobne iskaznice (za fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost);
* presliku izvatka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 mjeseca iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik);
* ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, ne manji od oglašenog u javnom natječaju;
* IBAN s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za povrat jamčevine;
* izvornik ili ovjerenu presliku potvrde o stanju poreznog duga ponuditelja što ju je izdala nadležna porezna uprava Ministarstva financija, ne stariju od 30 dana i
* dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.
1. Ponuditelj je u ponudi dužan navesti djelatnost koju će obavljati u poslovnom prostoru s kratkim opisom unutarnjeg uređenja i korištenja prostora. Sukladno Posebnim uvjetima građenja iz područja kulturnih dobara Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorski odjel u Karlovcu KLASA:612-08/23-23/4197, URBROJ:532-05-02-09/5-23-2 od 3.10.2023. godine prihvaća se obrtnička, poduzetnička ili ugostiteljska namjena s prednošću djelatnostima koji prezentiraju ili nude tradicionalne proizvode. Ponuditelj mora biti registriran za obavljanje iste djelatnosti u odgovarajućem registru. Zakupodavac ne odgovara za ishođenje dozvola ili uvjerenja nadležnih tijela za obavljanje djelatnosti koju je naveo u svojoj ponudi. Ponuditelj je dužan, prije podnošenja ponude, utvrditi koja djelatnost se može obavljati u poslovnom prostoru koji je predmet zakupa. Zakupnik nema pravo u poslovnom prostoru mijenjati djelatnost utvrđenu ugovorom o zakupu. Zakupnik se obvezuje sam urediti i opremiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost. Zakupodavac nema obvezu naknade sredstava uloženih u uređenje poslovnog prostora.
2. Prema čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19 i 84/21), ukoliko na natječaju sudjeluje takva osoba iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji ista je dužna dostaviti dokaz o utvrđenom svojstvu branitelja temeljem kojega koristi pravo prvenstva za zasnivanje zakupa, te izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj je osnovi ostvaren.

Ukoliko na natječaju sudjeluje osoba koja, temeljem zakonskih propisa ili odredaba javnog natječaja, ima prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora, u postupku otvaranja ponuda mora joj se omogućiti da na zapisnik izjavi da želi koristiti svoje pravo uz prihvat najpovoljnije ponude odnosno da se izjasni o korištenju svog prava pisanim putem u roku od 3 (tri) dana, računajući od dana dostavljanja pisane obavijesti.

1. Neće se razmatrati:

a) nepravodobne ponude

b) nepotpune ponude

c) ponude onih ponuditelja koji imaju neispunjene dospjele novčane obveze po osnovi javnih davanja;

d) ponude onih ponuditelja koji do zaključno zadnjeg dana roka za dostavljanje ponuda imaju neispunjene dospjele novčane obveze (osim onih o kojima službenu evidenciju vodi Porezna uprava) po bilo kojoj osnovi prema Gradu Karlovcu i trgovačkim društvima: Vodovod i kanalizacija d.o.o. Karlovac; Zelenilo d.o.o. Karlovac, Čistoća d.o.o. Karlovac, Mladost d.o.o. Karlovac, Inkasator d.o.o. Karlovac, Hrvatski radio Karlovac d.o.o. Karlovac, Gradska toplana d.o.o. Karlovac i Hostel Karlovac d.o.o. Selce (smatra se da je novčana obveza ispunjena kada banci kod koje se vodi račun vjerovnika stigne novčana doznaka u njegovu korist);

e) ponude s cijenom zakupa ponuđenom ispod minimalnog iznosa zakupnine i

f) ponude koje nemaju potpunu dokumentaciju.

1. Najpovoljnijim ponuditeljem smatrat će se ona ponuda koja, uz ispunjenje uvjeta natječaja, sadrži i najviši iznos zakupnine.
2. Prvenstveno pravo na sklapanje ugovora o zakupu imaju osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, ako sudjeluju i ispunjavaju uvjete iz javnog natječaja i ove Odluke, ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine te ako nisu u zakupu drugog poslovnog prostora.
3. Osobe koje sudjeluju u javnom natječaju moraju položiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa mjesečne zakupnine u koji iznos je uračunat PDV odnosno iznos od 2.590,08 € na račun broj IBAN: HR7824000081817900000, model HR68, poziv na broj 7242-OIB ponuditelja, opis plaćanja: jamčevina za zakup poslovnog prostora.

Ponuditelju čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se uračunava u beskamatni polog za plaćanje zakupnine i drugih troškova sukladno ugovoru o zakupu, a ostalim natjecateljima uplaćena jamčevina vraća se u roku od 15 dana od dana izbora najpovoljnijeg ponuditelja, bez prava na kamate.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine odustane od svoje ponude nakon donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja gubi pravo na povrat jamčevine.

1. Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od ponude nakon otvaranja ponuda ili ako ne sklopi ugovor o zakupu u roku od 8 (osam) dana od dana primitka prijedloga ugovora, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu te gubi pravo na povrat jamčevine, a Povjerenstvo za poslovni prostor može donijeti odluku o izboru te može predložiti sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja i donijeti odluku o prihvatu njegove ponude ili će se raspisati novi natječaj.
2. Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja donosi Povjerenstvo za poslovne prostore i dostavlja se svim ponuditeljima. Protiv odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja neizabrani ponuditelji mogu podnijeti prigovor gradonačelniku u roku od 8 dana od dana dostave odluke.
3. Ukoliko je više ponuditelja dalo ponudu za predmetni poslovni prostor, a te ponude udovoljavaju uvjetima natječaja i imaju istovjetnu ponuđenu visinu zakupnine, Povjerenstvo za poslovni prostor će pisanim putem o tome izvijestiti ponuditelje te ih pozvati da u roku od 3 dana od primitak poziva, pisanim putem, u zatvorenoj omotnici ponude novi iznos mjesečne zakupnine. Povjerenstvo će, uz prisustvovanje natjecatelja, otvoriti nove ponude te predložiti najpovoljnijeg ponuditelja.
4. Ugovor o zakupu poslovnog prostora Grad Karlovac ne može zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjele nepodmirene obveze s bilo koje osnove prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik, kao i prema državnom proračunu, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja. Ugovor o zakupu ne može se zaključiti s fizičkom ili pravnom osobom čiji je vlasnik, suvlasnik ili direktor povezana osoba s fizičkom ili pravnom osobom koja ima nepodmirene obveze prema Gradu, trgovačkim društvima i ustanovama kojih je Grad osnivač, vlasnik ili većinski suvlasnik ili im je dug otpisan zbog stečaja ili likvidacije povezane osobe.
5. Grad Karlovac ne snosi odgovornost za eventualnu štetu nastalu najpovoljnijem ponuditelju u razdoblju od donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja do sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora navedenog u ovom javnom natječaju za podnošenje ponuda.
6. Ugovorom o zakupu utvrdit će se prava i obveze zakupnika i zakupodavca posebice u pogledu plaćanja zakupnine, održavanja poslovnog prostora, plaćanja režijskih troškova, otkazu, obvezi osiguranja poslovnog prostora koji je predmet zakupa od požara i drugih uobičajenih rizika, koja polica mora biti vinkulirana u korist zakupodavca te obvezu ugovaranja police osiguranja u korist zakupodavca kojom će biti pokrivena izvan ugovorna odgovornost za štetu koju bi u okviru obavljanja djelatnosti u predmetu zakupa zakupnik prouzročio trećim osobama, uključujući i zaposlenicima. Osiguranjem mora biti pokrivena sva imovinska i neimovinska šteta koja nastane smrću, tjelesnom povredom ili oštećenjem zdravlja trećih osoba ili oštećenjem njihovih stvari. Ugovorom o zakupu zakupnik će se obvezati najkasnije u roku od 60 (šezdeset) dana od sklapanja ugovora o zakupu dostaviti zakupodavcu dokaz o sklopljenom ugovoru s osiguravateljem.
7. Ugovor o zakupu potvrditi će se kod javnog bilježnika i imati će snagu ovršnog javnobilježničkog akta, a trošak ovjere snosi zakupnik.
8. Prije zaključivanja ugovora o zakupu zakupnik je dužan na ime osiguranja plaćanja dostaviti bjanko zadužnicu ovjerenu i potvrđenu kod javnog bilježnika na iznos koji pokriva razliku između pune ugovorene zakupnine za cijelo razdoblje i uplaćene jamčevine.
9. Odabrani ponuditelj dužan je započeti s radovima uređenja poslovnog prostora najkasnije u roku 30 dana od dana sklapanja ugovora o zakupu, te poslovni prostor privesti svrsi u roku najkasnije10 mjeseci.
10. Poslovni prostori daju se u zakup u viđenom stanju.
11. Grad Karlovac nema obvezu naknade sredstava koja će zakupnik uložiti u uređenje poslovnog prostora odnosno zakupnik nema pravo na povrat uloženih sredstava u uređenje poslovnog prostora.
12. Potpisom ugovora o zakupu poslovnog prostora i primopredajnog zapisnika, zakupnik potvrđuje da je poslovni prostor primio u viđenom stanju i suglasan je da će prostor urediti o vlastitom trošku kako bi u njemu mogao obavljati ugovorenu djelatnost.
13. Sukladno Posebnim uvjetima građenja iz područja kulturnih dobara Ministarstva kulture i medija, Uprave za zaštitu kulturne baštine, Konzervatorskog odjela u Karlovcu KLASA:612-08/23-23/4197, URBROJ:532-05-02-09/5-23-2 od 3.10.2023. godine za radove unutarnjeg uređenja potrebno je izraditi idejno rješenje i troškovnik radova te u dva primjerka dostaviti Konzervatorskom odjelu u Karlovcu radi izdavanja prethodnog odobrenja te ishoditi akt za gradnju sukladno Zakonu o gradnji. Sukladno tome, 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).
14. Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju, izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor o zakupu.
15. Zakupnik ima obvezu naknade eventualne štete uzrokovane zakupodavcu ili trećim osobama uslijed obavljanja popravaka, preinaka ili izvođenja radova.
16. Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu. Zbog vremena potrebnog za uređenje poslovnog prostora do stavljanja u funkciju zakupnik je oslobođen plaćanja zakupnine.
17. 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 se raskida po sili zakona.
18. Ponude se dostavljaju u zatvorenim omotnicama s naznakom „PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA JURJA HAULIKA 6 – NE OTVARAJ“ na adresu Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, Banjavčićeva 9.
19. Rok za dostavljanje ponuda je 10.11.2023. godine do 12,00 sati u pisarnicu gradske uprave Grada Karlovca, bez obzira na način dostave.
20. Ponude će se otvarati dana 10.11.2023. godine u 12,00 sati. Ponuditelji koji su dostavili pisane ponude ili njihovi opunomoćenici imaju pravo nazočiti otvaranju ponuda.
21. Povjerenstvo za poslovni prostor ima pravo ne prihvatiti niti jednu ponudu i pravo poništiti natječaj u bilo koje vrijeme prije potpisivanja ugovora o zakupu, što se odnosi i na vremensko razdoblje nakon prihvata ponude, bez obrazloženja i bez odgovornosti ponuditeljima za bilo kakvu štetu, troškove i slično.
22. Razgledavanje prostora moguće je napraviti 30.10.2023. u 10,00 do 12,00 sati na adresi Jurja Haulika 6, Karlovac, a dodatne informacije o natječaju mogu se dobiti na broj telefona 628-177, radnim danom od 9:00 do 11:00, te na e-mail: marina.golubic@karlovac.hr .
23. S obzirom da se poslovni prostor koji je predmet zakupa nalazi u zgradi koja se nalazi unutar prostornih međa kulturno povijesne cjeline Grada Karlovca koje je zaštićeno kulturno dobro upisano u Registar kulturnih dobara pod broje Z-2993, isti se obvezuje za cijelo vrijeme trajanja zakupa sukladno članku 43. a, stavak 5. Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara („Narodne novine“ broj: 69/1999., 151/2003., 157/2003., 100/2004., 87/2009., 88/2010., 61/2011., 25/2012., 136/2012., 157/2013., 152/2014., 98/2015., 102/2015., 44/2017., 90/2018., 32/2020., 62/2020., 117/2021) provoditi mjere zaštite i očuvanja kulturnog dobra koje je utvrđuje nadležno tijelo.

 GRAD KARLOVAC