

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora ("NN", br. 125/11, 64/2015), čl. 48. Statuta Općine Jelsa (Sl.gl.Općine Jelsa br. 5/13 i 8/13) te Odluke Općinskog Vijeća (Sl.gl.Općine Jelsa br. 12/14 ) Načelnik Općine Jelsa, dana 12. travnja 2017.g. objavljuje :

**JAVNI NATJEČAJ**  
**za davanje u zakup poslovnog prostora u prizemlju č. zgr. 570 k.o.Jelsa**  
**(ex Gradska kavana - Obćinski dom)**

**I PREDMET NATJEČAJA**

Predmet natječaja je prikupljanje ponuda radi sklapanja Ugovora o zakupu poslovnog prostora u prizemlju č. zgr. 570 k.o. Jelsa, znanog kao bivša Gradska kavana ukupne površine cca 183,36 m<sup>2</sup>.

Predmet zakupa obuhvaća prostor u sjeveroistočnom dijelu prizemlja č.zgr. 570, k.o. Jelsa sukladno tlocrtnoj dispoziciji koja je sastavni dio natječajne dokumentacije.

U predmetu zakupa zakupnik je dužan i ovlašten obavljati ugostiteljsko - turističku djelatnost koja se obavlja u objektima tipa kavana i restoran pružanjem odgovarajućih usluga tijekom cijele godine.

Predmetni prostor energetski je certificiran i ima energetski certifikat B.

**II NAČIN PROVEDBE NATJEČAJA**

Natječaj će se provesti prikupljanjem pismenih ponuda.

**III UVJETI ZA PRISTUPANJE NATJEČAJU**

Natječaju mogu pristupiti fizičke i pravne osobe, koje po pozitivnim propisima mogu obavljati odgovarajuću gospodarsku djelatnost - pružanje ugostiteljsko-turističkih usluga.

Podnošenjem ponude ponuditelj pristaje na sve objavljene uvjete ovog natječaja.

Bitni elementi pod kojim će se sklopiti Ugovor o zakupu su :

- rok na koji se sklapa ugovor je petnaest (15) godina.
- početna cijena zakupnine iznosi 1.200,00 eura mjesečno bez PDV-a, plativo u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju HNB na dan plaćanja, te je njena visina predmetom nadmetanja.
- Na ponuđeni iznos mjesečne zakupnine obračunava se PDV. Pored zakupnine, zakupnik je dužan plaćati pričuvu i sve druge troškove u svezi s korištenjem poslovnog prostora (komunalnu naknadu, troškove električne energije, sve režijske troškove kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na dotični poslovni prostor).
- zakupnik je dužan i ovlašten o svom trošku i riziku za trajanja ugovorna odnosa u predmetu zakupa obavljati pružanje ugostiteljsko-turističkih usluga koje se pružaju u objektima tipa kavana i restoran tijekom cijele godine.
- zakupnik je dužan trajno održavati zajedničke prostorije (muški, ženski i WC za invalide sa pred prostorom) čiju uporabu je dužan svakodobno omogućiti posjetiteljima Multifunkcionalne dvorane.

- Radi privođenja predmeta zakupa ugovorenoj poslovnoj svrsi, Općina Jelsa ugovoriti će izvođenje radova na rekonstrukciji predmetnog poslovnog prostora prema projektima izrađenim od dipl.arh. Zorka Duboković te Glavinić d.o.o. , procijenjene vrijednosti radova u iznosu od cca 1.750 000,00 kn (uključujući PDV), odnosno u međusobnom dogovoru Općine Jelsa i Ponuditelja (investitora) po odobrenju konzervatora, uređenje interijera može se odrediti i drugačije na način da se navedeni projekti nadopune, te sukladno tome napraviti će se i revizija troškovnika.
- Plaćanje izvedenih radova iz prethodne točke vršiti će se prema situacijama ispostavljenim Općini Jelsa sve do okončanja radova, gdje je zakupnik obveznik plaćanja svih radova, a koji iznos investicije će se zakupniku priznati na ime zakupnine za vrijeme ugovorenog trajanja zakupa, sve do namirenja ukupnog iznosa zakupnine.
- Iznos okončane situacije predmetnih radova maksimalni je iznos koji će Općina Jelsa priznati zakupniku na ime vrijednosti investicije za trajna ulaganja na nekretnini.
- Troškovi izvođenja radova radi provođenja predmeta zakupa ugovorenoj poslovnoj svrsi priznati će se zakupniku na način da će biti oslobođen plaćanja zakupnine do visine troškova koje je imao iz ovog temelja, maksimalno do iznosa zakupnine od 15 godina, ako investicija prelazi navedeni iznos zakupnine, pada isključivo na trošak zakupnika.
- Općina Jelsa namjerava 2/3 ponuđenih i ugovorenih ulaganja izvesti u prvoj godini trajanja zakupnog odnosa, najkasnije do 31.12.2017.g., a preostalu 1/3 ponuđenih i ugovorenih ulaganja najkasnije do 30.05.2018.g.
- Ulaganja zakupnika su bespovratna, osim u slučaju raskida ugovora iz razloga za koji zakupnik ne odgovara, u kom slučaju zakupniku pripada pravo na naknadu neamortiziranog iznosa ulaganja, koji se u cijelosti, u smislu ugovora, amortizira obročnim priznavanjem u zakupninu, do potpuna podmirenja.
- Zakupnik u predmetnom prostoru mora poslovati sukladno pozitivnim upravnim i financijskim propisima.
- Uz zakupnika, trgovačko društvo ili obrt, za obveze prema zakupodavcu te trećim osobama iz i u vezi sa ovim ugovornim odnosom solidarno odgovaraju članovi trgovačkog društva te članovi uprave društva zakupnika.
- Zakupnik je dužan upoznati se sa urbanističkim, gospodarskim i pravnim statusom predmetna prostora zakupa pa su posebno isključeni naknadni prigovori ili zahtjevi iz nepoznavanja zemljišno knjižnog, katastarskog, urbanističkog ili faktičnog stanja.
- Dokaz da se ponuditelj ili član društva Ponuditelja, čije članstvo u društvu Ponuditelja se dokazuje popisom članova društva, bavi sa Ugostiteljstvom najmanje dvije godine bez prestanka, o čemu treba dostaviti pismeni dokaz.
- Ponuditelj također mora u pismenom obliku dostaviti konceptualno projekt vođenja poslovanja predmetnog objekta, te detaljno obrazložiti koje značenje bi takav koncept imao na pozicioniranje Jelse kao turističke destinacije, te zašto bi takav koncept bio dobar za Jelsu i čime bi isti sveukupno doprinio cjelokupnoj destinaciji u turističkome smislu, te će u slučaju izbora predmetni koncept biti sastavni dio Ugovora o Zakupu, te kao takav činiti prilog 1 Ugovora.
- Ponuditelj se u ugovoru obvezuje tokom cijele godine imati najmanje četvero stalnih zaposlenika.
- Ponuditelj koji dobije na natječaju mora unutar tri mjeseca prebaciti sjedište tvrtke koja posluje u predmetnom prostoru na neku od adresa na području Općine Jelsa, na što će obvezati u samome ugovoru. .
- Obzirom na okvirnu procijenjenu vrijednost radova koji se moraju izvesti na predmetu zakupa, u trenutku sklapanja ugovora o Zakupu, suvlasnik tvrtke ponuditelja, barem jedna fizička ili pravna osoba ili nositelj obrta, odnosno pravna

osoba povezana sa ponuditeljem kao osiguranje potraživanja Općine i urednog ispunjenja investicije, odnosno plaćanja izvođača radova mora dostaviti dvije bjanko zadužnice, svaka na iznos od 500.000,00 kn (pet stotina tisuća kuna), kao garanciju Općini Jelsa. Također sami Zakupnik obavezan je dostaviti tri zadužnice od 500.000,00 kn (pet stotina tisuća kuna)

- Ukoliko Zakupnik iz opravdanih razloga odluči dati predmet zakupa trećoj osobi u podzakup, to će biti moguće isključivo i samo uz izričitu pismenu suglasnost Općine Jelsa, uz obvezno predočenje Ugovora o podzakupu, čija cijena podzakupa ni u kojem slučaju ne smije biti veća od cijene zakupa po kojoj je zakupnik dobio ovaj natječaj. Sve ugovorne uvijete i obveze Zakupnika moraju se prenijeti na podzakupnika, te novi podzakupnik mora izdati tri bjanko zadužnice na iznos od 500.000,00 kn (pet stotina tisuća kuna).

Samim stavljanjem ponude smatrat će se da ponuditelj pristaje na sklapanje Ugovora sa gornjim bitnim sastojcima.

#### IV SADRŽAJ PONUDE

Ponuditelj je dužan uz ponudu dostaviti slijedeće podatke koji moraju biti vidljivi iz naznačenih isprava, koje se također obvezno prilažu ponudi :

1. ime i prezime OIB te adresu – za fizičke osobe (preslika osobnog identifikacijskog dokumenta).
2. dokaz o hrvatskom ili drugom državljanstvu za fizičke osobe (preslika osobne iskaznice, domovnice ili putovnice).
3. ispravu o upisu u poslovni, sudski (trgovački), strukovni, obrtni ili drugi odgovarajući registar (izdaje trgovački sud), iz kojeg su vidljivi svi podaci o prijavitelju kao i povezanim društvima, odnosno ovjerenu izjavu ili odgovarajuću potvrdu kojom dokazuje da nije pokrenut stečajni postupak, da se ne nalazi u postupku likvidacije odnosno da nije u postupku obustavljanja poslovne djelatnosti ili da je nije već obustavio, koja ne smije biti starija od 6 mjeseci do dana slanja objave.
4. izjavu o nekažnjavanju - izjavu da gospodarskom subjektu ili osobi ovlaštenoj za zastupanje gospodarskog subjekta nije izrečena pravomoćna osuđujuća presuda za kaznena djela zbog sudjelovanja u zločinačkoj organizaciji, korupciji, prijevare i pranju novca, odnosno odgovarajuća kaznena djela prema propisima zemlje sjedišta gospodarskog subjekta sukladno posebnim propisima zemlje sjedišta gospodarskog subjekta. Dokaz o nekažnjavanju ne smije biti stariji od 30 dana do dana objave ovog natječaja.
5. Potvrdu porezne uprave o nepostojanju poreznih dugovanja ili istovrijednu ispravu nadležnih tijela zemlje sjedišta gospodarskog subjekta, koja ne smije biti starija od 30 dana do dana objave ovog natječaja.
6. Potvrdu HZZO i HZMO o nepostojanju dugovanja prema ovim zavodima ili istovrijednu ispravu nadležnih tijela zemlje sjedišta gospodarskog subjekta, koja ne smije biti starija od 30 dana do dana objave ovog natječaja.
7. bjanko zadužnicu na iznos do 50.000,00 kn u korist zakupodavca, kao jamstvo za ponudu (kao garanciju za slučaj odustajanja ponuditelja od svoje ponude u roku njezine valjanosti, odnosno dostavljanja neistinitih ili neodgovarajućih dokaza o sposobnosti).
8. naznaku adrese na koji će se vršiti povrat zadužnice za ponudu (jamstvo se vraća najkasnije u roku od 20 dana od dana donošenja odluke o odabiru ponuđača ili poništenju natječaja, ako nije iskorišteno).
9. Iznos ponuđene mjesečne zakupnine.

10. Ponuditelj mora dostaviti ovjerenu izjavu od strane javnog bilježnika kojom će se obvezati da će tijekom cijele godine imati najmanje četvero zaposlenika u prostoru zakupa.
11. Dokaz da se ponuditelj ili član društva Ponuditelja, čije članstvo u društvu Ponuditelja se dokazuje popisom članova društva, bavi sa Ugostiteljstvom najmanje dvije godine bez prestanka, o čemu treba dostaviti pismeni dokaz.
12. Koncept vođenja poslovanja predmetnog objekta u pisanom obliku, koji će obrazložiti značaj ovog objekta na pozicioniranje Jelse kao turističke destinacije, te zašto bi takav koncept bio dobar za Jelsu i kakav utjecaj bi imao na cjelokupnu Općinu kao destinaciju u turističkome smislu, te na ostale gospodarske subjekte.
13. Izjavu ponuditelja odnosno potvrdu o nepostojanju duga s osnove potraživanja Općine Jelsa, ovjerenu;
14. Ovjerenu izjavu ponuditelja od strane javnog bilježnika, o prihvaćanju svih uvjeta zakupa, te da je upoznat sa stanjem i opremljenošću prostora koji se daje u zakup.

Nepotpune ponude neće se razmatrati.

## V OBLIK I DOSTAVA PONUDA TE KRITERIJ ODABIRA

### a) Oblik i način izrade ponuda

Ponuda mora biti stavljena u pismenom obliku uvezana u cjelinu jamstvenikom, s pečatom na poleđini. Propisani tekst natječaja ne smije se mijenjati i nadopunjavati. Stranice ponude označavaju se rednim brojem stranice kroz ukupan broj stranice ili ukupan broj stranice kroz redni broj stranice. Ponude se pišu neizbrisivom tintom. Ispravci u ponudi moraju biti izrađeni na način da su vidljivi ili dokazivi, te moraju uz navod datuma biti potvrđeni pravovaljanim potpisom i pečatom ovlaštene osobe gospodarskog subjekta.

### b) Način dostave ponuda

Ponuda se dostavlja u zatvorenoj omotnici s nazivom i adresom naručitelja, nazivom i adresom ponuditelja i naznakom „**NATJEČAJ ZA EX GRADSKU KAVANU - NE OTVARAJ**“. U roku za dostavu ponude ponuditelj može dodatnom, pravovaljano potpisanom izjavom izmijeniti svoju ponudu, nadopuniti je ili od nje odustati. Izmjena ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i ponuda.

Ponude se dostavljaju na adresi: Općina Jelsa, 21 465 Jelsa, Riva bb, poštom ili na urudžbeni zapisnik. Ponude zaprimljene nakon krajnjeg roka za dostavu ponuda smatrat će se zakašnjelim ponudama, te će se neotvorene vratiti ponuditeljima.

**Krajnji rok za dostavu ponuda je najkasnije do 27. travnja 2017. godine do 12.00 sati,** bez obzira na način dostave ponuda.

Općina Jelsa će na zatvorenoj omotnici ubilježiti redni broj, datum i vrijeme zaprimanja ponude, te u Upisnik za zaprimanje ponuda upisati ponude prema redoslijedu zaprimanja. Upisnik čini sastavni dio Zapisnika o otvaranju ponuda.

### c) Javno otvaranje ponuda obaviti će se dana **27. travnja 2017. godine u 12.30 sati, na adresi:** Općina Jelsa, 21 465 Jelsa, Riva bb.

Pravo prisustvovanja javnom otvaranju ponuda imaju ovlaštene predstavnici ponuditelja.

### d) kriterij odabira najpovoljnije ponude za sklapanje ugovora:

1. prihvatljiva ponuda po kriteriju ukupno najviše ponuđene mjesečne zakupnine, 70%

2. izrađeni koncept poslovanja i procjena utjecaja na sami objekt zakupa, kao i Jelsu kao turističku destinaciju, 10%
3. garantirani broj zaposlenika iznad minimalnog broja, 10%
4. visina ostvarenog prihoda iz poslovanja u zadnje dvije godine samog ponuditelja, ili člana društva ponuditelja, 10%

## **VI PRAVILA NATJEČAJA**

Natječaj provodi Povjerenstvo za provedbu natječaja imenovano Odlukom Općinskog vijeća Općine Jelsa.

Izbor najpovoljnijeg ponuditelja Povjerenstvo će izvršiti najkasnije u roku od 15 dana od otvaranja ponuda.

Povjerenstvo može ponuđače ili neke od njih, pozvati prije donošenja odluke o odabiru na razgovor radi razjašnjenja određenih pitanja i utvrđivanja konačnog teksta ugovora izvan sadržaja objavljenih bitnih elemenata, koji prošireni sadržaj ugovora mora biti u skladu sa bitnim objavljenim elementima.

Povjerenstvo može odlučiti da ni sa jednim ponuditeljem ne sklopi ugovor bez ikakvih prava ponuditelja prema Općini Jelsa iz tog naslova, odnosno pridržava pravo da poništi natječaj bez obrazloženja.

## **VII UVJETI SKLAPANJA UGOVORA**

Ponuditelj koji je izbran od Povjerenstva kao najpovoljniji biti će o tome obaviješten pismenim putem uz određivanje roka za sklapanje Ugovora, kao i ostali ponuditelji.

Ugovor za zakupodavca potpisuje načelnik Općine Jelsa.

Zakupodavac je Općina Jelsa.

## **VIII OBJAVA I INFORMACIJE**

Ovaj natječaj objavit će se na oglasnoj ploči Općine Jelsa i web stranici Općine Jelsa - [www.jelsa.hr](http://www.jelsa.hr) i kao obavijest o raspisanom Javnom natječaju u Slobodnoj dalmaciji kao i strankama koji su prethodno pokazali interes najkasnije petnaest dana prije isteka roka za podnošenje ponuda.

Prigovori na natječaj natjecatelji podnose u pismenom obliku Povjerenstvu u roku od od tri dana od dana dostave odluke o izabranom ponuditelju, a Povjerenstvo o prigovoru odlučuje u daljnjem roku od tri dana. Odluka Povjerenstva o prigovoru je konačna.

Sve informacije o predmetnom natječaju mogu se dobiti putem:

Općina Jelsa (telefon 021/761-400).

**KLASA:372-03/14-01/4**  
**URBROJ: 2128/02-17-5**  
**Jelsa,12. travnja 2017.g.**

**OPĆINA JELSA**  
**NAČELNIK:**

**Nikša Peronja, dipl.iur.**

**Oglašeno, 12. travnja 2017.g.**