



REPUBLIKA HRVATSKA
DUBROVAČKO-NERETVANSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Općinski načelnik

Na temelju članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Narodne novine", broj 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 11. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka", broj 9/26), Točke I. Odluke o raspisivanju javnog poziva Općinskog načelnika za davanje u zakup poslovnoga prostora ugostiteljske namjene, KLASA: 372-02/26-01/3, URBROJ: 2117-8-01-26-2 od 5. lipnja 2026. godine, članka 48. Statuta Općine Župa dubrovačka ("Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka", broj 8/09, 6/13, 3/18, 4/20, 6/20 – pročišćeni tekst, 5/21, 9/21 – pročišćeni tekst), Općinski načelnik Općine Župa dubrovačka raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za davanje u zakup poslovnoga prostora ugostiteljske namjene

I. PREDMET JAVNOG NATJEČAJA

Predmet ovog javnog natječaja je davanje u zakup poslovnoga prostora u vlasništvu Općine Župa dubrovačka na zk.č. 797 (S.I.), upisana u zk .ul. br. 326 k.o. Čibača, površine 59,55 m². Poslovni prostor nalazi se na adresi Put dr. Ante Starčevića, broj 105.

Podaci o zakupu:

- neto korisna površina 59,55 m²,
- početni iznos mjesečne zakupnine 1.570,00 EUR + PDV,
- namjena ugostiteljska djelatnost,
- trajanje zakupa 5 (pet) godina,
- jamčevina trostruki iznos početne mjesečne zakupnine,
- stanje prostora prazan prostor,
- instrument osiguranja plaćanja bjanko zadužnica/e i/ili bankarska garancija u visini najmanje 12 mjesečnih zakupnina s PDV-om.

Poslovni prostor daje se u zakup u viđenom stanju.

II. UVJETI ZAKUPA

Početna mjesečna zakupnina predstavlja osnovicu za obračun poreza na dodanu vrijednost sukladno važećim propisima.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklapa se na određeno vrijeme od 5 (pet) godina, računajući od dana primopredaje poslovnoga prostora.

Zakupnik je dužan poslovni prostor koristiti pažnjom dobrog gospodarstvenika i isključivo za obavljanje ugostiteljske djelatnosti.

Zakupnik je dužan, osim zakupnine, podmirivati sve troškove koji proizlaze iz korištenja poslovnoga prostora, uključujući troškove redovitog i tekućeg održavanja, pričuve, komunalne

naknade, vodne naknade, električne energije, vode, odvoza otpada, interneta, telefona i druge troškove povezane s korištenjem prostora.

Zakupnik je dužan o vlastitom trošku pribaviti sve potrebne dozvole, odobrenja, rješenja i suglasnosti nadležnih tijela potrebne za obavljanje djelatnosti u poslovnom prostoru.

Zakupnik nema pravo zahtijevati naknadu troškova ulaganja u poslovni prostor odnosno na vanjsko i unutarnje uređenje prostora, osim ako je drukčije uređeno posebnim pisanim sporazumom sa zakupodavcem.

Zakupnik nema pravo izvoditi građevinske zahvate, adaptacije ili preinake kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina ili namjena poslovnoga prostora bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili njegov dio dati u podzakup, na korištenje trećim osobama ili prenijeti ugovor o zakupu bez prethodne pisane suglasnosti zakupodavca.

III. PRAVO SUDJELOVANJA

Pravo podnošenja pisanih ponuda imaju:

- pravne osobe registrirane u Republici Hrvatskoj i državama članicama Europske unije,
- fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost (fizičke osobe – obrtnici), a državljani su Republike Hrvatske ili državljani država članica Europske unije),

pod uvjetom da nemaju dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, jedinicama lokalne samouprave i Općini Župa dubrovačka.

IV. OSOBE KOJE NE MOGU SUDJELOVATI U NATJEČAJU

Na javnom natječaju ne mogu sudjelovati:

- pravne i fizičke osobe koje imaju dospjele nepodmirene obveze prema državnom proračunu, jedinicama lokalne samouprave ili Općini Župa dubrovačka, osim ako je odobrena odgoda plaćanja uz uredno izvršavanje obveza,
- pravne i fizičke osobe protiv kojih se vodi postupak radi naplate dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Župa dubrovačka,
- pravne osobe nad kojima je otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije,
- fizičke osobe kojima je obustavljeno obavljanje djelatnosti,
- pravne osobe ili fizičke osobe-obrtnici čiji je osnivač i/ili zakonski zastupnik ujedno i osnivač i/ili zakonski zastupnik zakupnika ili korisnika koji ima dospjelo dugovanje prema Općini Župa dubrovačka po osnovi korištenja nekretnina u vlasništvu ili suvlasništvu Općine Župa dubrovačka.

V. JAMČEVINA

Jamčevina iznosi trostruki iznos početne mjesečne zakupnine.

Jamčevina se uplaćuje u korist Općine Župa dubrovačka na IBAN: HR5924070001860200001 HR68-9016-OIB, uz opis plaćanja: „*Jamčevina za javni natječaj – zakup poslovnoga prostora ugostiteljske namjene*“.

Jamčevina ponuditelja čija ponuda bude odabrana uračunava se u zakupninu.

Jamčevina se vraća ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene u roku od 15 (petnaest) dana od dana donošenja odluke o odabiru, bez prava na kamatu.

Općina Župa dubrovačka zadržava pravo odabrati sljedeću najpovoljniju ponudu koja ispunjava uvjete natječaja ili poništiti natječaj.

VI. SADRŽAJ PONUDE

Pisana ponuda mora sadržavati:

- ime i prezime ponuditelja odnosno naziv pravne osobe,
- prebivalište odnosno sjedište ponuditelja,
- OIB ponuditelja,
- adresu elektroničke pošte i kontakt broj,
- broj računa s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, radi eventualnog povrata jamčevine,
- opis djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru,
- izjavu ponuditelja da u cijelosti prihvaća uvjete javnog natječaja,
- ponuđeni iznos mjesečne zakupnine izražen u eurima, bez PDV-a.

Pisana ponuda (prijava) i pripadajuća dokumentacija se izrađuje na hrvatskom jeziku i latiničnom pismu.

Ponuda mora biti vlastoručno potpisana od strane ponuditelja odnosno ovlaštene osobe ponuditelja.

Ako ponuditelj koristi pečat u pravnom prometu, ponuda mora biti ovjerena pečatom.

Ponuđeni iznos zakupnine ne može biti niži od početnog iznosa zakupnine navedenog u javnom natječaju.

VII. DOKUMENTACIJA KOJA SE PRILAŽE UZ PONUDU

Uz ponudu ponuditelj je dužan priložiti:

1. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine,
2. presliku važeće osobne iskaznice za fizičke osobe koje imaju registriran obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost,
3. izvadak iz sudskog, obrtnog ili drugog odgovarajućeg registra, ne stariji od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
4. potvrdu Općine Župa dubrovačka o nepostojanju dospjelih nepodmirenih obveza prema Općini Župa dubrovačka, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
5. potvrdu Ministarstva financija – Porezne uprave o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja predmetnih obveza, pod uvjetom da se ponuditelj pridržava rokova plaćanja,
6. potvrdu nadležnog trgovačkog suda ili drugog nadležnog tijela da nad ponuditeljem nije otvoren postupak predstečaja, stečaja ili likvidacije odnosno da nije obustavljeno obavljanje djelatnosti, ne stariju od 30 dana od dana objave javnog natječaja,
7. potvrdu nadležnog tijela kojom se dokazuje pravo prvenstva sukladno zakonu kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ne stariju od 3 (tri) mjeseca od dana objave javnog natječaja, ako se ponuditelj poziva na pravo prvenstva,
8. dokaz o srodstvu, ako pravo prvenstva ostvaruju članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata,
9. izjavu ponuditelja pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da nema u zakupu drugi poslovni prostor, neovisno o osnovi korištenja, ako se ponuditelj poziva na pravo prvenstva,
10. potvrdu nadležnog ministarstva, ne stariju od 3 (tri) mjeseca od dana objave javnog natječaja, ako pravo prvenstva ostvaruje braniteljska socijalno-radna zadruga.

Svi dokazi i isprave dostavljaju se u izvorniku, ovjerenoj preslici ili kao valjane elektroničke isprave.

VIII. PRAVO PRVENSTVA

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene zakonom kojim se uređuju prava hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Ponuditelj koji se poziva na pravo prvenstva dužan je uz ponudu dostaviti odgovarajuće potvrde i dokaze kojima dokazuje status osobe koja ostvaruje pravo prvenstva sukladno posebnom zakonu.

Ako pravo prvenstva ostvaruju članovi obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, uz potvrdu o statusu dužni su dostaviti i dokaz o srodstvu.

Ponuditelj koji ostvaruje pravo prvenstva dužan je dostaviti izjavu pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da nema u zakupu drugi poslovni prostor, neovisno o osnovi korištenja.

Ako je ponudu dostavila osoba koja ostvaruje pravo prvenstva, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, istoj će se uputiti poziv da se u roku od 8 (osam) dana od dana primitka poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine.

Poziv iz prethodnog stavka dostavlja se preporučenom poštom i/ili elektroničkom poštom na adresu navedenu u ponudi.

Ako se osoba koja ostvaruje pravo prvenstva u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da ne koristi pravo prvenstva.

Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ostvaruje pravo prvenstva sukladno posebnom zakonu.

Pravo prvenstva mogu ostvariti isključivo fizičke osobe koje obavljaju obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost i koje ispunjavaju uvjete propisane ovim javnim natječajem.

IX. KRITERIJ ZA ODABIR NAJPOVOLJNIJE PONUDE

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja, uz ispunjenje svih uvjeta iz javnog natječaja, sadrži najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine.

Ako dva ili više ponuditelja ponude isti najviši iznos zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 (tri) dana dostave nove pisane ponude.

Ako i nakon dostave novih ponuda ponuditelji ponude isti iznos zakupnine, prednost ima ponuda koja je ranije zaprimljena u pisarnici Općine Župa dubrovačka.

X. DOSTAVA I OTVARANJE PONUDA

Rok za dostavu pisanih ponuda je do 19. lipnja 2026. godine do 12.00 sati.

Najmanje osam (8) dana od dana objavljivanja obavijesti u lokalnoj tiskovini.

Ponude se podnose neposredno u pisarnici Općine Župa dubrovačka ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na adresu:

OPĆINA ŽUPA DUBROVAČKA
Vukovarska 48, 20207 Mlini
u zatvorenoj omotnici s naznakom:
„NE OTVARATI – PRIJAVA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP
POSLOVNOGA PROSTORA UGOSTITELJSKE NAMJENE“

Neppravodobne i nepotpune ponude neće se razmatrati.

Otvaranje ponuda provodi Povjerenstvo koje imenuje Općinski načelnik.

Otvaranje ponuda održat će se dana 26. lipnja 2026. godine u 9.00 sati u prostorijama Općine Župa dubrovačka.

O postupku otvaranja ponuda vodi se zapisnik.

Ponuditelji imaju pravo nazočiti otvaranju ponuda osobno ili putem ovlaštenog predstavnika.

XI. SKLAPANJE UGOVORA

Odabrani ponuditelj dužan je u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka odluke o odabiru:

- pristupiti sklapanju ugovora o zakupu,
- dostaviti instrumente osiguranja plaćanja,
- uplatiti razliku do tromjesečnog iznosa ponuđene zakupnine.

Ako odabrani ponuditelj ne ispuni obveze iz stavka 1. ovog članka, smatrat će se da je odustao od zakupa.

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora bit će potvrđen (solemniziran) po javnom bilježniku, a troškove solemnizacije snosi zakupnik.

Zakupnik je dužan preuzeti poslovni prostor u roku od 8 (osam) dana od dana sklapanja ugovora.

Obveza plaćanja zakupnine nastaje danom primopredaje poslovnoga prostora.

XII. OSIGURANJE I ODGOVORNOST

Zakupnik je dužan za cijelo vrijeme trajanja zakupa osigurati poslovni prostor od požara i drugih rizika kod osiguravajućeg društva te policu vinkulirati u korist Općine Župa dubrovačka.

Zakupnik odgovara za svu štetu nastalu korištenjem poslovnoga prostora.

XIII. RASKID UGOVORA

Zakupodavac može jednostrano raskinuti ugovor o zakupu prije isteka ugovorenog roka osobito ako zakupnik:

- ne plati dospjelu zakupninu ili druge troškove u rokovima određenim ugovorom,
- koristi poslovni prostor protivno ugovorenoj namjeni,
- daje poslovni prostor ili njegov dio u podzakup ili na korištenje trećima bez suglasnosti zakupodavca,
- izvodi nedopuštene preinake na poslovnom prostoru,
- narušava javni red i mir ili svojim ponašanjem ometa redovno korištenje sportskog kompleksa,
- postupa protivno propisima ili odredbama ugovora o zakupu.

XIV. RAZGLEDVANJE POSLOVNOGA PROSTORA

Poslovni prostor može se razgledati za vrijeme trajanja natječaja radnim danom od 9:00 do 12:00 sati uz prethodnu najavu na broj telefona 020/487-470.

XV. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Osobni podaci ponuditelja obrađuju se u svrhu provedbe ovog javnog natječaja i sklapanja ugovora o zakupu sukladno propisima kojima se uređuje zaštita osobnih podataka.

Voditelj obrade osobnih podataka je Općina Župa dubrovačka.

Podnošenjem ponude ponuditelj daje privolu za prikupljanje i obradu osobnih podataka u svrhu provedbe natječajnog postupka.

XVI. ZAVRŠNE ODREDBE

Općina Župa dubrovačka zadržava pravo poništiti javni natječaj u cijelosti ili djelomično, sve do sklapanja ugovora o zakupu, bez posebnog obrazloženja i bez odgovornosti prema ponuditeljima.

Natječajna dokumentacija i dostavljene ponude trajno se zadržavaju i ne vraćaju ponuditeljima.

Nakon otvaranja ponuda ponuditelji imaju pravo uvida u natječajnu dokumentaciju i podnesene ponude uz prethodnu najavu.

Sudionici natječaja bit će pisanim putem obaviješteni o rezultatima natječaja.

KLASA: 372-02/26-01/3
URBROJ: 2117-8-01-26-3

Srebreno, 10. lipnja 2026.

