

Na temelju odredaba članka 6. stavka 1. u svezi sa člankom 6. stavkom 15. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024., dalje u tekstu: ZZKPP), trgovačko društvo LIBERTAS – DUBROVNIK d.o.o. sa sjedištem u Komolcu (Grad Dubrovnik), Ogarići 12, OIB: 36411681446, zastupano po članu Uprave Peru Milkoviću, kao zakupodavac (dalje u tekstu: Zakupodavac ili Društvo), današnjeg dana raspisuje sljedeći

JAVNI NATJEČAJ za davanje u zakup poslovnog prostora

I. OPĆI PODACI O ZAKUPODAVCU		
Tvrtka:	LIBERTAS – DUBROVNIK d.o.o.	
Sjedište:	Komolac (Grad Dubrovnik), Ogarići 12	
OIB:	36411681446	
Broj telefona:	020 441 369	
Internet adresa:	www.libertasdubrovnik.hr	
Adresa elektroničke pošte:	nabava@libertasdubrovnik.com	
Kontakt osoba:	Toni Lučić, voditelj nabave	
Natječaj je otvoren od 11.12.2025. godine do 29.12.2025. godine		
II. PODACI O PREDMETU JAVNOG NATJEČAJA		
1) Poslovni prostor površine cca. 64,00 m ²	- poslovni prostor površine od cca. 64,00 m² koji se nalazi u Metkoviću, na adresi Ulica Ante Starčevića 9, u suterenu zgrade, na nekretnini označenoj u katastru nekretnina kao kat. čestica 6648/20, PRŽINE površine 1165 m², PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE površine 1165 m², k.o. METKOVIĆ; - daje se u zakup u svrhu obavljanja bilo koje dopuštene djelatnosti sukladno pozitivnim pravnim propisima; - daje se u zakup u viđenom stanju.	
III. POČETNI IZNOS ZAKUPNINE		
1) Poslovni prostor površine cca. 64,00 m ²	Početni iznos (minimalna cijena) zakupnine je 785,00 EUR mjesečno (bez PDV-a).	Mjesečni iznos zakupnine uvećava se za pripadajući iznos poreza na dodanu vrijednost. Režijski troškovi i bilo koji drugi troškovi ili javna davanja koja terete poslovni prostor nisu uračunati u iznos zakupnine.
IV. PRAVO SUDJELOVANJA		

Pravo sudjelovanja na ovom Javnom natječaju imaju sve pravne i fizičke osobe - obrtnici, državljani Republike Hrvatske sa sjedištem, odnosno prebivalištem na području Republike Hrvatske te registriranom djelatnošću koja odgovara namjeni poslovnog prostora za koji se natječu (dalje u tekstu: ponuditelji ili ponuditelj).

Na Javnom natječaju ne može sudjelovati ponuditelj - fizička ili pravna osoba koja po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja Javnog natječaja ima dospjelih nepodmirenih obveza prema državnom proračunu, Gradu Dubrovniku i Zakupodavcu, osim ako joj je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

V. SADRŽAJ I UVJETI PONUDE

Zainteresirani ponuditelji ponudu dostavljaju u pisanom obliku.

Pisana ponuda mora sadržavati:

1. Podatke o ponuditelju

a) za ponuditelja fizičku osobu – obrtnika:

- naziv obrta, ime i prezime, prebivalište i OIB vlasnika obrta,
- presliku važeće osobne iskaznice vlasnika obrta,
- presliku obrtnice ili izvornik Izvatka iz nadležnog obrtnog registra koji ne smije biti stariji od 3 mjeseca do dana prijave na Javni natječaj,

b) za ponuditelja pravnu osobu:

- tvrtka i sjedište, osobni identifikacijski broj (OIB),
- ime i prezime osoba ovlaštenih za zastupanje, prebivalište i osobni identifikacijski broj (OIB),
- presliku rješenja nadležnog trgovačkog suda o upisu u sudski registar ili izvornik Izvatka iz sudskog registra koji ne smije biti stariji od 3 mjeseca do dana prijave na javni natječaj, iz kojih mora biti vidljivo ime, prezime i osobni identifikacijski broj (OIB) zakonskog zastupnika pravne osobe,

2. Iznos ponuđene mjesečne zakupnine u eurima (EUR) (brojkama i slovima), u koju nije uključen porez na dodanu vrijednost (PDV).

3. Izjavu ponuditelja:

- a) u kojoj će biti navedena vrsta djelatnosti koja će se obavljati u poslovnom prostoru, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja,
- b) da prihvaća prostor uzeti u zakup u viđenom stanju i opremiti ga za obavljanje djelatnosti o vlastitom trošku, bez prava na povrat uložених sredstava od Zakupodavca, u izvorniku, potpisanu od ovlaštene osobe ponuditelja.

4. Potvrdu Porezne uprave o stanju duga koja ne smije biti starija od 30 (trideset) dana od dana prijave na Javni natječaj, u izvorniku ili ovjerenoj preslici, iz koje mora biti razvidno da je ponuditelj ispunio obvezu plaćanja svih dospjelih poreznih obveza, kao i obveza za mirovinsko i zdravstveno osiguranje.

5. Potvrdu o nepostojanju dugovanja prema Gradu Dubrovniku iz svih osnova.

6. Isprave kojima se dokazuje udovoljavanje statusa iz točke VII. ovog Javnog natječaja u izvorniku, ako je primjenjivo.

7. Dokaz o uplati jamčevine iz točke VIII. ovog Javnog natječaja.

VI. DOSTAVA PONUDE

Rok za dostavu ponuda je **29.12.2025.** godine do **12:00** sati.

Ponude se dostavljaju u pisanom obliku, u zatvorenoj omotnici, preporučenom poštom ili urudžbiranjem na adresu Zakupodavca:

LIBERTAS – DUBROVNIK d.o.o.
Ogarići 12
20 236 KOMOLAC

s naznakom „**NE OTVARATI – PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**“.

Danom i satom predaje ponude smatra se dan i sat zaprimanja ponude od strane Zakupodavca neovisno o tome kada je ponuda poslana ili predana.

Ponude predane, odnosno zaprimljene nakon isteka navedenog roka nisu valjane i neće se uzimati u razmatranje.

VII. PRAVO PRVENSTVA

Sukladno odredbi članka 6. stavka 5. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024., dalje u tekstu: ZZKPP) pravo prednosti 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 se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo, ako ispunjavaju uvjete iz natječaja, uvjete iz ovoga Zakona te prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/2017., 98/2019., 84/2021., 156/2023.) pravo prednosti ostvaruju prema sljedećem redoslijedu:

- a) članovi uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovi uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata,
- b) hrvatski ratni vojni invalidi iz Domovinskog rata,
- c) dragovoljci iz Domovinskog rata,
- d) ostali hrvatski branitelji iz Domovinskog rata, redoslijedom od duljeg prema kraćem vremenu sudjelovanja u obrani suvereniteta Republike Hrvatske,

e) braniteljsko socijalno-radne zadruge za obavljanje registrirane djelatnosti koje su evidentirane u evidenciji braniteljskih socijalno-radnih zadruga koju vodi ministarstvo nadležno za hrvatske branitelje ili koje su korisnice poticaja ministarstva nadležnog za hrvatske branitelje,

f) djeca hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata ili

g) osobe iz točaka a) do d) i f) ovoga stavka koje su korisnici mirovine.

Osobe koje ostvaruju pravo prvenstva dužne su uz pisanu prijavu dostaviti:

a) potvrdu o statusu osobe iz Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji („Narodne novine“, broj: 121/2017., 98/2019., 84/2021., 156/2023.),

b) izjavu da prethodno nije korišteno pravo prvenstva.

Poslovni prostor na kojem je zasnovan zakup na temelju uvjeta iz ove točke natječaja ne može se dati u podzakup.

Pravo prednosti iz ove točke natječaja ne može se ostvariti za vrijeme dok traje zakup drugog poslovnog prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

Poslovni prostor dan je u zakup na određeno vrijeme do 31.12.2025. godine i trenutni zakupnik ima ugovoreno pravo prvenstva pred drugim ponuditeljima pod uvjetom da ponudi iznos zakupnine koji odgovara najvećem ponuđenom iznosu zakupnine od strane ostalih ponuditelja. Ponuditelji slanjem ponude na ovaj Javni natječaj potvrđuju da su upoznati s ovom odredbom, odnosno s pravom prvenstva trenutnog zakupniku i odriču se prava na pokretanje postupaka radi naknade štete ili bilo kojeg drugog postupka protiv Zakupodavca u slučaju da trenutni zakupnik prihvati najviši ponuđeni iznos zakupnine.

VIII. JAMČEVINA

Jamčevina za **poslovni prostor, ukupne površine cca. 64,00 m², iznosi 300,00 EUR ;**

Jamčevina se uplaćuje u korist računa LIBERTAS – DUBROVNIK d.o.o., IBAN: HR0424070001100005783, sa modelom HR00, s pozivom na broj **OIB ponuditelja**, ista mora biti uplaćena virmanskim nalogom ili općom uplatnicom.

Jamčevina se vraća ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene kao i ponuditeljima koji su od svoje ponude odustali pisanom obavijesti dostavljenom Zakupodavcu prije postupka otvaranja ponuda u roku od 15 (petnaest) dana od dana okončanja Javnog natječaja, u nominalnom iznosu, radi čega **molimo u ponudi obvezno navesti naziv banke i broj računa na koji se vraća jamčevina, te kontakt broj telefona.**

Jamčevina ponuditelja čija je ponuda prihvaćena zadržava se i uračunava u zakupninu.

Ukoliko odabrani ponuditelj u ostavljenom roku, bez opravdanog razloga, ne potpiše ugovor o zakupu poslovnog prostora, smatrat će se da je odustao od zaključenja ugovora o zakupu i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

U slučaju da ponuditelj koji je ponudio najviši iznos zakupnine, a udovoljava svim uvjetima iz natječaja, odustane od svoje ponude nakon provedenog postupka otvaranja ponuda, Zakupodavac može izabrati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja ili za predmetni prostor raspisati novi javni natječaj, po vlastitom izboru, a ponuditelj koji je odustao od ponude nema pravo na povrat uplaćene jamčevine

IX. OTVARANJE PONUDA I IZBOR NAJPOVOLJNIJEG PONUDITELJA

Otvaranje ponuda održat će se dana **29.12.2025.** godine u **12:00** sati u prostorijama Zakupodavca, Ogarići 12, Komolac (Mokošica).

Otvaranje ponuda neće biti javno.

Natječaj provodi povjerenstvo za provođenje javnog natječaja (u daljnjem tekstu: Povjerenstvo).

Odluku o izboru najpovoljnijeg ponuditelja na prijedlog Povjerenstva donosi član Uprave Zakupodavca.

Neće se razmatrati ponude:

- ponuditelja - fizičke ili pravne osobe kojemu je po bilo kojoj osnovi na dan zaključenja natječaja evidentirana dospjela nepodmirena obveza prema Gradu Dubrovniku ili Zakupodavcu, odnosno obveza po osnovi javnih davanja, zaključno s mjesecom koji prethodi mjesecu podnošenja prijave na javni natječaj, osim ako je natjecatelju odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza pod uvjetom da se pridržava rokova plaćanja,
- ponude koje su nepotpune i nepravovremene.

Nepotpuna ponuda je ona koja ne sadrži jedan ili više obveznih elemenata iz točke V. ovog natječaja. Nepravovremena ponuda je ona koja je pristigla izvan roka propisanog natječajem.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. U slučaju da ponuditelj koji ima pravo prvenstva i čija ponuda ispunjava uvjete natječaja, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka pisanog poziva ne dostavi pisanu izjavu kojom prihvaća najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem čija ponuda pored udovoljavanja ostalih uvjeta natječaja sadrži i najviši ponuđeni iznos mjesečne zakupnine. Smatra se da je Izjava dana u roku ako je stigla prije isteka naprijed navedenog roka na adresu Zakupodavca. Kada je Izjava upućena poštom preporučeno, dan predaje na pošti smatra se kao dan predaje Zakupodavcu. Izjava mora biti ovjerena od strane javnog bilježnika. Ukoliko se ponuditelj ne očituje u zadanom roku, smatra se da ne želi koristiti pravo prvenstva na zaključenje ugovora o zakupu.

U slučaju da pristignu dvije identične valjane ponude s istim iznosom ponuđene zakupnine, ponuditelji će biti pozvani da u roku od tri (3) dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave nadopunu ponude kako bi se donijela odluka o najpovoljnijem ponuditelju.

O ishodu Javnog natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku od 30 (trideset) dana od proteka roka za predaju ponuda.

Zakupodavac ima pravo ne prihvatiti ni jednu od pristiglih ponuda, o čemu će, bez obveze posebnog obrazloženja, izvijestiti sve ponuditelje.

Zakupodavac ima pravo u cijelosti ili djelomično poništiti ovaj Javni natječaj bez obrazloženja u bilo kojoj fazi postupka sve do sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, o čemu će izvijestiti sve ponuditelje te im vratiti uplaćena jamstva za ozbiljnost ponude. Poništenje natječaja moguće je od trenutka njegova raspisivanja pa sve do trenutka sklapanja ugovora o zakupu.

Ponuditelji slanjem ponude na ovaj Javni natječaj potvrđuju da su upoznati i u cijelosti suglasni s prethodnom odredbom ove točke te se odriču prava postavljati bilo kakve zahtjeve prema Zakupodavcu radi naknade eventualne štete ili bilo kakve druge naknade.

Ponuditelji slanjem ponude na ovaj Javni natječaj potvrđuju da su upoznati s odredbama Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (SL EU L119) (Opća uredba o zaštiti podataka (GDPR)) i odredbama Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18) te izričito potvrđuju da pristaju na obradu eventualnih osobnih podataka od strane Zakupodavca u skladu i na način predviđen prethodnim propisima.

X. BITNI UVJETI UGOVORA O ZAKUPU POSLOVNOG PROSTORA

S odabranim ponuditeljem sklapa se ugovor o zakupu poslovnog prostora, u obliku **ovršnog javnobilježničkog akta**, u roku od 30 (trideset) dana od dana donošenja odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja.

Ugovor za poslovni prostor u ovom Javnom natječaju sklapa se na određeno vrijeme trajanja od dvije (2) godine od trenutka sklapanja Ugovora.

Troškove solemnizacije (potvrde) ugovora o zakupu snosi odabrani ponuditelj (zakupnik).

Ukoliko odabrani ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu i slijedom toga Zakupodavac donosi odluku o poništenju izbora takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg. Zakupodavac u tom slučaju zadržava pravo poništiti cjelokupni natječaj ili pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja na sklapanje ugovora.

Primopredaja poslovnog prostora biti će izvršena nakon sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora, potpisivanjem zapisnika o primopredaji poslovnog prostora, u koji će biti uneseni podaci o stanju poslovnog prostora.

Zakupnik se obvezuje poslovnim prostorom koristiti samo u svrhu određenu ugovorom o

zakupu.

Zakupnina se počinje obračunavati od dana stupanja ugovora na snagu.

Zakupnina je promjenljiva na godišnjoj razini ako indeks potrošačkih cijena (harmonised indeks of costumer prices, HICP) U Republici Hrvatskoj poraste za više od 2,00 % prema objavi EUROSTAT-a. Referentno razdoblje za određivanje HICP indeksa, a time i same zakupnine, ima se smatrati razdoblje od prosinca do prosinca (dakle, referentan mjesec za izračun zakupnine je 12. mjesec (prosinac).

Pored zakupnine Zakupnik je u obvezi podmirivati režijske i sve druge troškove;
- trošak električne energije i vode, komunalne naknade i sve druge režijske troškove,
- vodne naknade i ostale troškove vezane uz poslovni prostor prema računima;
- sve ostale režijske troškove i/ili javna davanja koja terete poslovni prostor.

Zakupnik ne smije bez izričite pisane suglasnosti zakupodavca činiti preinake poslovnog prostora kojima se mijenja konstrukcija, raspored, površina, namjena ili vanjski izgled poslovnog prostora.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnog prostora dati u podzakup, posjed ili suposjed, niti ima pravo temeljem ortakluka ili ugovora o poslovno - tehničkoj suradnji dati isti na korištenje bilo kojoj drugoj fizičkoj i/ili pravnoj osobi, osim ako nije drukčije ugovoreno.

Kao sredstvo osiguranja plaćanja zakupnine i (režijskih) troškova odabrani ponuditelj je obavezan istodobno sa sklapanjem ugovora o zakupu za poslovni prostor predati Zakupodavcu 1 (jednu) bjanko zadužnicu:

- na iznos do 10.000,00 EUR (desettisućaeura) izdanu u skladu s odredbama Pravilnika o obliku i sadržaju bjanko zadužnice („Narodne novine“, broj: 115/2012., 82/2017., 154/2022.), potvrđenu (solemniziranu) po javnom bilježniku.

Ukoliko odabrani ponuditelj ne postupi po navedenom bez opravdanog razloga, smatrat će se da je odustao od sklapanja ugovora o zakupu, i slijedom toga Zakupodavac donosi odluku o poništenju izbora takvog ponuditelja kao najpovoljnijeg. Zakupodavac u tom slučaju zadržava pravo poništiti cjelokupni natječaj ili pozvati sljedećeg najpovoljnijeg ponuditelja na sklapanje ugovora.

Ugovor o zakupu sadržavat će i sve ostale odredbe propisane Zakonom o zakupu i kupoprodaji poslovnog prostora („Narodne novine“, broj: 125/2011., 64/2015., 112/2018., 123/2024.).

LIBERTAS-DUBROVNIK d.o.o.
Kometlac, Ogarići 12 7

LIBERTAS – DUBROVNIK d.o.o.
član uprave
Pero Milković

