

Na temelju članka 10. Pravilnika o zakupu poslovnih prostora Poduzetničkog centra „KninUp“, (KLASA: 372-03/21-01/01, URBROJ: 01-21-01 i KLASA: 372-03/21-01/01, URBROJ: 01-23-02), (dalje u tekstu: Pravilnik), ravnateljica Javne ustanove Lokalne razvojne agencije Matica dana 10. prosinca 2024. godine objavljuje

JAVNI NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U OBJEKTU PODUZETNIČKOG CENTRA - „KninUp“

I. PREDMET I CILJ JAVNOG POZIVA

Članak 1.

Predmet ovog Natječaja je zakup poslovnog prostora u objektu Poduzetničkog centra - „KninUp“- bivša tvornica „Kninjanka“ (dalje u tekstu: Centar), koji se nalazi u Poslovnoj zoni Preparandija, nekretnina označena kao: „čest. zem. 414/2, površine 11 503 m², zk. ul. 3577, KO Kninsko polje“, Sinjska cesta 12, Knin, a kojim upravlja Javna ustanova Lokalna razvojna agencija Matica (u daljnjem tekstu: Agencija).

U zakup se daju sljedeći poslovni prostori prikazani u Tablici 1. i Tablici 2.:

TABLICA 1.

PRIKAZ POSLOVNIH PROSTORA					
NAMJENA, REDNI BROJ/OZNAKA POSLOVNOG PROSTORA I POLOŽAJ		POVRŠINA (m ²)	UKUPNA POVRŠINA KOJA SE NUDI U ZAKUP (m ²)	POČETNI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE PO m ² (EUR)	IZNOS JAMČEVINE (EUR)
1. KAT					
89.	poslovni prostor	354,71 m ²	354,71 m ²	333,43 EUR	1.000,29 EUR
PRIZEMLJE					
10.	PC-1	poslovni prostor	2.642,47 m ²	2.483,92 EUR	7.451,76 EUR
11.		poslovni prostor			
12.		poslovni prostor			
17.		poslovni prostor			
45.	PC-4	poslovni prostor	253,26 m ²	238,06 EUR	714,18 EUR
47.		poslovni prostor			
SUTEREN					
1.	PC-2	poslovni prostor	823,70 m ²	774,28 EUR	2.322,84 EUR
2.		poslovni prostor			
3.		poslovni prostor			
3B.		poslovni prostor			
8.		poslovni prostor			

TABLICA 2.

PRIKAZ POSLOVNIH PROSTORA				
NAMJENA, REDNI BROJ/OZNAKA POSLOVNOG PROSTORA I POLOŽAJ		POVRŠINA (m ²)	POČETNI IZNOS MJESEČNE ZAKUPNINE PO m ² (EUR)	IZNOS JAMČEVINE (EUR)
1. KAT				
63.	ured (najam)	11,59 m ²	21,79 EUR	65,37 EUR
64.	ured (najam)	11,59 m ²	21,79 EUR	65,37 EUR

NAPOMENA: Prostori se mogu razgledati svakog radnog dana u vremenu od 9:00 do 12:00 sati, uz prethodnu najavu na broj telefona: 022/664-417.

Detaljan shematski prikaz poslovnih prostora koji se nude u zakup nalazi se u prilogu 1. ovoga natječaja.

Članak 2.

Poslovni prostori navedeni u Tablici 1. iz članka 1. ovog Poziva daju se u zakup u „rohbau“ stanju.

Poslovni prostori navedeni u Tablici 2. iz članka 1. ovog Poziva namješteni su i opremljeni.

Temeljem ovog Natječaja, u poslovnim prostorima navedenima u Tablici 1. nije dopušteno samo/pretežito obavljanje usluga skladištenje robe.

II. PRIHVATLJIVI PONUDITELJI

Članak 3.

Na ovaj Natječaj mogu se javiti:

- poduzetnici
- obrtnici i slobodna zanimanja / fizička osoba koja obavlja poslovnu djelatnost, bilo kao obrtnik ili u formi slobodnog zanimanja
- neprofitne organizacije koje obavljaju gospodarsku djelatnost
- poduzetničke potporne institucije
- institucije, ustanove i poduzeća osnovane od strane države, regionalne i lokalne samouprave, koje na bilo koji način pomažu poduzetnicima

Neće se razmatrati prijavitelji:

- koji su u postupku predstečajne nagodbe, stečaja ili postupku likvidacije
- koji rade s tehnologijama koje imaju negativan utjecaj na okoliš
- koji se bave pripremom, proizvodnjom, distribucijom i prodajom oružja, alkoholnih proizvoda ili duhanskih proizvoda
- čija je djelatnost protivna zakonu, posebnim propisima i moralu društva ili čija djelatnost ruši ugled Agencije i Grada Knina
- koji imaju dugovanja prema Gradu Kninu i trgovačkim društvima u su/vlasništvu Grada Knina
- koji imaju dugovanja po osnovi javnih davanja (Porezna uprava).

Članak 4.

Pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji (NN 121/17, 98/19, 84/21 i 156/23), ako se te osobe u svojoj prijavi na natječaj za navedeni prostor pozovu na to pravo i prilože dokaze o tome pod uvjetom da ispunjavaju uvjete iz natječaja i uvjete temeljem Pravilnika i Zakona, te ako prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine za poslovni prostor za koji su podnijeli ponudu.

Ako je ponudu dostavila osoba koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora koje imaju osobe određene Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, a koja ispunjava uvjete iz natječaja, uputit će joj se poziv da se u roku od pet (5) dana od poziva izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine za poslovni prostor za koji je podnijela ponudu. Poziv će joj se uputiti poštom ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi. Ako se osoba u ostavljenom roku ne

izjasni o prihvaćanju najvišeg ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća. Pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu nema pravna osoba čiji je osnivač ili suosnivač fizička osoba koja ima pravo prvenstva sukladno odredbama navedenog zakona, odnosno pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora imaju samo osobe koje ispunjavaju propisane uvjete.

Osobe koje imaju pravo prednosti sukladno članku 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihove obitelji ne mogu ostvariti pravo prednosti za vrijeme dok traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren.

III. CIJENA ZAKUPA

Članak 5.

Početna (minimalna) visina zakupnine poslovnih prostora u Centru koju zainteresirani prijavitelji mogu ponuditi na ovom Natječaju (članak 1. Natječaja, Tablica 1. i Tablica 2.) utvrđena je temeljem kriterija za izračun početne cijene zakupa poslovnih prostora (članak 33. Pravilnika) - u visini početnog iznosa mjesečne zakupnine za NKD područje G, H, I, J, K, L, M, N, R, O, P, Q, S, T i U - uslužne djelatnosti.

NAPOMENA: Za poslovne prostore koji se daju u zakup u „rohbau“ stanju, zakupnina se umanjuje na način da iznosi 20% od iznosa utvrđenog ugovorom o zakupu poslovnog prostora na vrijeme od 3 (tri) godine od dana sklapanja ugovora o zakupu.

Konačni iznos mjesečne zakupnine, utvrdit će se prilikom sklapanja ugovora o zakupu.

IV. OPĆI UVJETI ZA PODNOŠENJE PONUDA

Članak 6.

Rok za podnošenje ponuda je **9. siječnja 2025. godine.**

Ponude se dostavljaju se u zatvorenoj omotnici isključivo poštom (preporučeno) na adresu Agencije: „Javna ustanova Lokalna razvoja agencija Matica, dr. Franje Tuđmana 2, 22300 Knin“, s naznakom: „**NE OTVARATI – PRIJAVA NA NATJEČAJ ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA - REDNI BROJ PROSTORA**“.

Članak 7.

Javno otvaranje ponuda održat će se na dan 17. siječnja 2025. godine u prostorijama Grada Knina, dr. F. Tuđmana 2, 22300 Knin, sala za sastanke, 1. kat, prema sljedećem rasporedu:

REDNI BROJ POSLOVNOG PROSTORA/CJELINE	DATUM I VRIJEME OTVARANJA PONUDA	
POSLOVNI PROSTORI IZ TABLICE 1. BR.: 89., PC-1, PC-2 i PC-4.	17.1.2025.	9:00 h
POSLOVNI PROSTORI IZ TABLICE 2. BR.: 63. i 64.	17.1.2025.	11:00 h

Postupku otvaranja ponuda mogu prisustvovati ovlaštene ili opunomoćene osobe ponuditelja uz prethodno predočenje pisanog dokaza o ovlasti za zastupanje.

Članak 8.

Od pravodobno podnesene ponude ponuditelj može odustati do isteka roka za

otvaranja ponuda.

Članak 9.

Sudionici natječaja koji ne podnesu pravodobnu i urednu prijavu ili ne ispunjavaju formalne uvjete iz javnog natječaja neće se smatrati kandidatom prijavljenim na javni natječaj i njihova prijava neće biti razmatrana, o čemu će biti pisano obaviješteni.

Prijavom na natječaj, sudionici natječaja suglasni su da Agencija kao voditelj obrade osobnih podataka može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati osobne podatke u svrhu provedbe natječajnog postupka sukladno pozitivnim propisima o zaštiti osobnih podataka.

Članak 10.

Najpovoljnijom ponudom smatrat će se ona ponuda koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najviši iznos zakupnine.

Ukoliko pristignu dvije ponude s istim iznosom zakupnine, odabrat će se ponuda koja je ranije zaprimljena.

Najpovoljniji ponuditelj dužan je najkasnije u roku od 10 dana od dana dostave obavijesti o izboru, potpisati ugovor o zakupu. U suprotnom, smatra se da je isti odustao od sklapanja ugovora o zakupu.

U slučaju da najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude, ponudit će se ugovor o zakupu prvom sljedećem ponuditelju koji je ponudio najviši iznos zakupnine, pod uvjetima iz njegove ponude, uz rok od pet (5) dana od poziva za očitovanje.

Ukoliko prva tri (3) najpovoljnija ponuditelja odustanu od svoje ponude, javni natječaj će biti poništen.

Članak 11.

Odluku o odabiru kandidata za zakup poslovnih prostora donosi ravnateljica na prijedlog Povjerenstva, uzimajući u obzir svu dokumentaciju i rezultate provedbe natječaja.

Navedena Odluka bit će javno objavljena na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Agencije.

Članak 12.

O rezultatima natječaja ponuditelji će biti obaviješteni u roku 8 (osam) dana od donošenja odluke o odabiru. O rezultatima natječaja ponuditelji će biti obaviješteni putem internetskih stranica Agencije, s tim da će se najpovoljnijem ponuditelju obavijest dostaviti putem pošte ili elektroničke pošte na adresu navedenu u ponudi.

Po završetku Natječaja, sudionici natječaja imaju pravo na uvid u raspoloživu natječajnu dokumentaciju poštujući pri tome važeće odredbe o zaštiti osobnih podataka.

Članak 13.

Agencija zadržava pravo, bez obrazloženja poništiti Natječaj u cijelosti ili djelomično.

Odluku o izmjeni ili poništenju Natječaja bez obveze obrazlaganja i odgovornosti prema prijaviteljima donosi ravnateljica.

Odluka o poništenju Natječaja objavljuje se na mrežnim stranicama i oglasnoj ploči Agencije.

Članak 14.

SADRŽAJ PONUDE

1. ispunjen prijavni obrazac (**ispunjavati putem računala**)
2. preslika osobne iskaznice ovlaštene osobe podnositelja prijave
3. preslika rješenja o upisu u odgovarajući registar ili preslika izvotka iz obrtnog/sudskog/registra, ne starija od 6 (šest) mjeseci od dana objave Natječaja, iz kojeg mora biti vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u svojoj ponudi
4. jasno naznačenu djelatnost koju natjecatelj namjerava obavljati u poslovnom prostoru (**NAPOMENA: točka 2.1. prijavnog obrasca**)
5. potvrda o izmirenim obvezama prema Gradu Kninu, trgovačkim društvima u su/vlasništvu Grada Knina (Komunalno poduzeće d.o.o., Čistoća i zelenilo d.o.o. i Upravitelj d.o.o.), ne starija od 30 (trideset) dana od dana objave Natječaja
6. potvrda o nepostojanju duga po osnovi javnih davanja (potvrda Porezne uprave), ne starija od 30 (trideset) dana od dana objave Natječaja
7. dokaz o izvršenoj uplati jamčevine u trostrukom iznosu od početne zakupnine isključivo s računa/imena ponuditelja
8. izvornik ili ovjerena preslika BON 2 (SOL 2) podaci o solventnosti ne stariji od 30 (trideset) dana
9. ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju (**NAPOMENA: točka 4.1. prijavnog obrasca**)
10. broj računa ponuditelja s naznakom poslovne banke kod koje je isti otvoren, za eventualni povrat jamčevine (**NAPOMENA: točka 1.6. prijavnog obrasca**)
11. potvrdu Ministarstva obrane Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), odnosno potvrdu Ministarstva unutarnjih poslova Republike Hrvatske (izvornik ili ovjerenu presliku), ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda, kojom se dokazuje pravo prednosti iz natječaja te status branitelja
12. ukoliko se dokazuje pravo prednosti za članove uže i šire obitelji smrtno stradalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata i članovima uže i šire obitelji nestalog hrvatskog branitelja iz Domovinskog rata ili za djecu hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata, dokaz o srodstvu (rodni list ili druga potvrda nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici)
13. ukoliko se dokazuje pravo prednosti za 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, potvrdu nadležnog ministarstva o statusu (u izvorniku ili preslici), ne stariju od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda
14. izjavu da ne traje zakup drugog poslovnog prostora, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora – članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

NAPOMENA: Ako se ponuditelj natječe za više oglašениh poslovnih prostora, za svaki je u obvezi dati odvojenu ponudu u posebnoj omotnici s dokumentacijom koju ponuda mora sadržavati.

Članak 15.

Ponuda i priložena dokumentacija trajno se zadržavaju te se ne vraćaju ponuditelju.

Članak 16.

NEĆE SE RAZMATRATI:

- ponude pristigle nakon isteka roka za podnošenje ponuda naznačenog u javnom natječaju, ponude koje nisu u skladu s uvjetima javnog natječaja, nepotpune ponude (koje ne sadrže dokumente i podatke sukladno javnom pozivu), te ponude na kojima su vidljive korekcije podataka

- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost te pravnih osoba koje su dužnici po osnovi javnih davanja o kojima službenu evidenciju vodi Ministarstvo financija – Porezna uprava, osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se pridržavaju rokova plaćanja
- ponude fizičkih osoba koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost i pravnih osoba nad kojima je pokrenut postupak predstečaja, (a nije doneseno rješenje kojim se potvrđuje predstečajni sporazum), stečaja ili likvidacije
- ponude u kojima predložena djelatnost koju natjecatelj namjerava obavljati u poslovnom prostoru Centra nije registrirana u odgovarajućim registrima.
- ponude bivših zakupnika (fizičkih i pravnih osoba) sa kojim je iz razloga nepoštivanja/neispunjavanja ugovornih odredbi raskinut ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen sa Agencijom.

JAMČEVINA

Članak 17.

Ponuditelji koje sudjeluju u javnom natječaju moraju uplatiti jamčevinu u trostrukom iznosu početnog iznosa zakupnine, isključivo s računa ponuditelja. Vlasnici obrta jamčevinu mogu uplatiti i sa svog računa.

Iznos jamčevine uplaćuje se u korist Agencije: Javna ustanova Lokalna razvojna agencija Matica, na račun broj HR8523900011819600001 (Hrvatska poštanska banka d.d.) model: HR24, poziv na broj: 7722-50643-64225, u opisu plaćanja navesti broj/oznaka poslovnog prostora/poslovne cjeline (broj/oznaka poslovnog prostora/cjeline je broj iz Tablice 1. i Tablice 2., a odnosi se na redni broj/ oznaku poslovnog prostora/cjeline za koji se daje ponuda).

Ponuditelju čija ponuda je izabrana kao najpovoljnija, uplaćena jamčevina se ne vraća, već se ista uračunava u zakupninu.

Ponuditeljima čije ponude nisu prihvaćene, uplaćena jamčevina se vraća u roku od 10 (deset) dana od dana sklapanja ugovora o zakupu poslovnog prostora.

Uplaćena jamčevina ne vraća se najpovoljnijem ponuditelju ukoliko odustane od sklapanja ugovora o zakupu, odnosno ukoliko ne pristupi sklapanju ugovora o zakupu u roku od 10 (deset) dana od dana dostave obavijesti o izboru.

Članak 18.

Za osiguranje plaćanja ugovornih obveza najpovoljniji ponuditelj koji se natjecao za poslovni prostor u „rohbau“ stanju dužan je u roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ugovora uplatiti Agenciji novčani polog u iznosu od 2.000,00 EUR (dvijetisućeeura) odnosno 1.000,00 EUR (tisućeeura) za ostale poslovne prostore, na poslovni račun Agencije: Javna ustanova Lokalna razvojna agencija Matica, račun broj HR8523900011819600001 (Hrvatska poštanska banka d.d.) model: HR64, poziv na broj: 7730-50643-01, u opisu plaćanja navesti broj ugovora.

Umjesto novčanog pologa za osiguranje plaćanja ugovornih obveza, najpovoljniji ponuditelj može roku od 10 (deset) dana od dana potpisa ugovora dostaviti Agenciji bjanko zadužnicu ovjerenu (solemniziranu) kod javnog bilježnika na iznos od 2.000,00 EUR (dvijetisućeeura) za poslovni prostor u „rohbau“ stanju, odnosno 1.000,00 EUR (tisućeeura) za ostale poslovne prostore.

VII. ZASNIVANJE ZAKUPA

Članak 19.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se s ponuditeljem koji uz ispunjenje uvjeta iz natječaja ponudi najviši iznos zakupnine.

Ponuditelj, čija je ponuda izabrana kao najpovoljnija, dužan je roku od 8 (osam) dana od poziva pristupiti sklapanju ugovora o zakupu kod javnog bilježnika, a u protivnom će se smatrati da je odustao od ponude.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora u „rohbau“ stanju sklapa se na određeno vrijeme od 10 (deset) godina, dok se ugovor o zakupu ostalih poslovnih prostora sklapa na određeno vrijeme od 5 (pet) godina.

Ugovor o zakupu smatra se sklopljenim i proizvodi pravne učinke danom njegove solemnizacije (potvrde) od strane javnog bilježnika.

Ugovor o zakupu sklapa kao ovršna isprava, sukladno pozitivnim propisima na trošak zakupnika.

Članak 20.

Zakupnik može poslovne prostorije koristiti samo za obavljanje ugovorne djelatnosti.

Svako korištenje poslovne prostorije za obavljanje djelatnosti koja nije ugovorena, razlogom je za jednostrani raskid ugovora o zakupu od strane zakupodavca.

Članak 21.

Poslovni prostor daje se u zakup u stanju u kakvom se nalazi, o čemu se sačinjava zapisnik, a troškove uređenja i privođenja ugovorenoj namjeni snosi zakupnik bez prava potraživanja za utrošena sredstva.

Zakupnik koji potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora u „rohbau“ stanju dužan je o svom trošku izvršiti radove završnog uređenja poslovnog prostora prema svojim specifičnim potrebama i za obavljanje djelatnosti ishoditi potrebne dozvole.

Zakupnik koji potpiše Ugovor o zakupu poslovnog prostora dužan je u roku od najviše 90 (devedeset) dana od dana ulaska u posjed započeti sa obavljanjem djelatnosti u Centru, što je u iznimnim slučajevima moguće produljiti. Iznimni slučajevi definirat će se ugovorom o zakupu.

Po isteku Ugovora o zakupu, zakupniku koji u potpunosti izvršava ugovorne obveze Agencija može najkasnije 60 (šezdeset) dana prije isteka roka na koji je ugovor sklopljen, ponuditi sklapanje novog ugovora o zakupu pri čemu se plaća puna cijena zakupnine.

Zakupnik kojemu je ugovor o zakupu poslovnog prostora istekao i nije produljen, dužan je u roku od najmanje 8 (osam) dana do najviše 30 (trideset) dana od dana isteka ugovora o zakupu poslovni prostor predati Agenciji, bez osoba i stvari i izmiriti sve obveze prema Agenciji.

O primopredaji poslovnog prostora sačinjava se zapisnik.

Članak 22.

Zakupnik je dužan plaćati mjesečnu zakupninu sukladno ugovoru o zakupu.

Osim zakupnine zakupnik snosi troškove tekućeg održavanja poslovnoga prostora kojeg koristi, kao i režijske troškove, troškove energenata, te troškove koji su posljedica korištenja prostora.

Članak 23.

Ugovorom o zakupu uredit će se prestanak zakupa.

Članak 24.

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

Ako zakupnik bez suglasnosti zakupodavca, odnosno unatoč njegovu protivljenju izvrši preinake ili nastavi s izvođenjem radova, zakupodavac ima pravo raskinuti ugovor.

Članak 25.

Zakupnik nema pravo poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dati u podzakup.

Zakupniku koji je poslovni prostor ili dio poslovnoga prostora dao u podzakup, odnosno koji je po bilo kojoj pravnoj osnovi dao trećoj osobi na korištenje ili sukorištenje poslovni prostor suprotno odredbama ugovora o zakupu, ugovor o zakupu raskida se po sili zakona.

KLASA: 372-02/24-03/4

URBROJ: 2182-10-20-02-24-2

Knin, 10. prosinca 2024. godine

JAVNA USTANOVA LOKALNA RAZVOJNA AGENCIJA MATICA

Ravnateljica

Ivona Grcić, mag. nov