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., 7/2022.) i Odluke Gradonačelnika Grada Karlovca, KLASA: 372-01/23-01/02, URBROJ: 2133-1-10-02/03-23-3 od 07.08.2023., Povjerenstvo za poslovne prostore Grada Karlovca objavljuje

**JAVNI NATJEČAJ** **ZA PODNOŠENJE PONUDA**

**ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA**

1. Daje se u zakup poslovni prostor u zgradi Kina Edison, multimedijski centar za kulturno-turističke sadržaje, Šetalište dr. Franje Tuđmana 13, Karlovac, koji se nalazi na jugo-istočnoj lateralnoj strani zgrade u prizemlju (na lijevoj strani gledajući prema glavnom ulazu i pročelju zgrade), površine 11,21 m². Prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21) obnovljena zgrada kina Edison se prema specifičnoj godišnjoj potrebnoj toplinskoj energiji za grijanje može svrstati u energetski razred C (Qh,nd = 65,74 kWh/(m2a)), odnosno prema specifičnoj godišnjoj primarnoj energiji u energetski razred A+ (Eprim = 55,87 kWh/(m2a)).

Početna zakupnina iznosi 5,97 €/m² odnosno 45,00 kn/m² bez PDV-a, za ukupnu površinu 66,95 € odnosno 504,45 kn bez PDV-a. Na predmetni iznos zakupnine obračunava se PDV.

Poslovni prostor daje se u zakup na rok od 5 godina.

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. Djelatnost mora biti dopuštena sukladno važećim propisima i 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. Djelatnost mora biti sukladna odredbama navedenim u točkama 23. do 25. ovog natječaja. Zakupnik nema pravo u poslovnom prostoru mijenjati djelatnost utvrđenu ugovorom o zakupu. Zakupnik se obvezuje sam urediti i opremiti poslovni prostor za ugovorenu djelatnost.
2. Prema čl. 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji, 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

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 pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova 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 zakupnine u koji iznos je uračunat PDV odnosno iznos od 251,07 € odnosno 1.891,69 kn (fiksni tečaj konverzije 1€=7,53450 HRK) na račun broj IBAN: HR7824000081817900000, model HR68, poziv na broj 7706-OIB ponuditelja, opis plaćanja: jamstvo.

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 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 primitka 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. 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.
6. Ugovor o zakupu potvrdit će se kod javnog bilježnika i imat će snagu ovršnog javnobilježničkog akta te trošak ovjere snosi zakupnik.
7. 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.
8. Odabrani ponuditelj dužan je započeti s obavljanjem djelatnosti najkasnije u roku od 30 dana od dana kumulativno ispunjenih uvjeta i to sklapanja ugovora o zakupu i ishođenja uporabne dozvole od strane zakupodavca za objekt u kojem se poslovni prostor nalazi.
9. Ponude se dostavljaju u zatvorenim omotnicama s naznakom „PONUDA ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA U ZGRADI KINA EDISON, MULTIMEDIJSKI CENTAR ZA KULTURNO-TURISTIČKE SADRŽAJE, ŠETALIŠTE DR. FRANJE TUĐMANA 13, KARLOVAC – NE OTVARAJ“ na adresu Grad Karlovac, Upravni odjel za imovinsko pravne poslove i upravljanje imovinom, Banjavčićeva 9.
10. Rok za dostavljanje ponuda je 15. rujan 2023. godine do 12,00 sati u pisarnicu gradske uprave Grada Karlovca, bez obzira na način dostave.
11. Ponude će se otvarati dana 15. rujna 2023. godine u 13,00 sati. Ponuditelji koji su dostavili pisane ponude ili njihovi opunomoćenici imaju pravo nazočiti otvaranju ponuda.
12. 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.
13. Razgledavanje prostora moguće je na adresi Kino Edison, multimedijski centar za kulturno-turističke sadržaje, Šetalište dr. Franje Tuđmana 13, 47000 Karlovac, po prethodnom dogovoru na broju telefona 628-177, a na kojem se mogu dobiti i dodatne informacije o natječaju.
14. S obzirom da se poslovni prostor koji je predmet zakupa nalazi u zgradi koja predstavlja zaštićeno kulturno dobro, zakupnik se obvezuje sukladno članku 43.a, stavak 5. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 100/04, 87/09, 88/10, 61/11, 25/12, 136/12, 153/13, 152/14, 98/15, 102/15, 44/17, 90/18, 32/20, 62/20, 117/21 i 114/22) provoditi mjere zaštite i očuvanja kulturnog dobra koje utvrđuje nadležno tijelo.
15. Zgrada u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet zakupa - Kino Edison obnavlja se sredstvima iz ugovora o dodjeli bespovratnih sredstava iz Europskog fonda za regionalni razvoj, Operativnog programa Konkurentnost i kohezija 2014 – 2020.  Grad Karlovac je nositelj projekta „Obnova brownfield lokacije nekadašnjeg kina Edison“, KK.06.2.2.18.0001, koji je započeo 6.4.2021. godine. Vrijednost ugovora je 25.823.352,76 HRK (3.427.347,90 EUR), udio bespovratnih sredstva je 21.924.698,38 HRK (2.909.907,54 EUR) (85%) dok se ostatak financira vlastitim sredstvima (7,5%) i sredstvima Ministarstva regionalnog razvoja i fondova EU (7,5%) –  ukupno 3.873.502,91 HRK(514.102,19EUR).
16. Nositelj projekta  Revitalizacija nekadašnjeg kina Edison u funkciji pokretanja integriranih turističkih programa u gradu Karlovcu KK.06.1.1.17.0001 je Grad Karlovac, a partneri na projektu Kinoklub Karlovac, Turistička zajednica i Gradsko kazalište Zorin dom. Ukupna vrijednost ugovora je 7.785.901,23 HRK od čega je 85% sufinancirano bespovratnim sredstvima, a preostala sredstva su iz proračuna grada Karlovca (7,5%) i Ministarstva regionalnog razvoja (7,5%). Projekt je započeo provedbom 2.11.2021.