



REPUBLIKA HRVATSKA
VUKOVARSKO-SRIJEMSKA ŽUPANIJA



OPĆINA ANDRIJAŠEVCI
Općinski načelnik

KLASA: 406-06/25-01/04

URBROJ: 2196-6-01-25-2

Rokovci, 1. srpnja 2025. godine

Temeljem članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 4. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, br. 6/19), 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.) i članka 44. Statuta Općine Andrijaševci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije br. 2/22 i 4/25) te Odluke općinskog načelnika o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, Općinski načelnik Općine Andrijaševci raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za zakup poslovnog prostora

I.

Predmet zakupa je Cake bar, poslovni prostor na adresi Marije Gupca 1, Andrijaševci, kč.br. 1061/1, k.o. Andrijaševci koji se sastoji od poslovnog prostora površine 25,52 m² i terase zatvorenog tipa površine 30,00 m², odnosno ukupne površine 55, 52 m².

Poslovni prostori se iznajmljuju uz sljedeće uvjete:

- na određeno vrijeme u trajanju od pet (5) godina s mogućnošću izravnog produženja ugovora na još pet (5) godina ukoliko Zakupnik uredno plaća sve obveze i održava poslovni prostor te podnese zahtjev za produženje najmanje tri (3) mjeseca prije isteka roka zakupa.
- u viđenom stanju s tim da je Zakupnik u obvezi opremiti prostor (šank, rashladne vitrine, stolovi i stolice te druga oprema koja je potrebna za obavljanje djelatnosti)
- za obavljanje slastičarske (prodaja kolača i sladoleda koji nije industrijski proizveden tzv. Artisan i točeni sladoled) i ugostiteljske djelatnosti (osim uobičajene ponude, obavezno u ponudi imati više vrsta prirodno cijeđenih sokova).

Zakupnik je dužan započeti s obavljanjem poslovne djelatnosti u roku od trideset dana od dana primopredaje poslovnog prostora. Primopredaja se vrši u roku od tri dana od dana sklapanja Ugovora o zakupu, a Ugovor o zakupu se sklapa u roku od tri dana od dana konačne Odluke o izboru najpovoljnijeg ponuditelja temeljem ovog natječaja.

Početni iznos mjesečne zakupnine je 107,50 eura, uz napomenu da Općina Andrijaševci svake godine vrši revalorizaciju iznosa mjesečne zakupnine na način da će se naknada za zakup poslovnog prostora usklađivati na godišnjoj osnovi korištenjem CPI (Consumer price indeks -

Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH, za razdoblje počevši od 01.01.2026. do prestanka Ugovora, ukoliko CPI na godišnjoj osnovi bude veći od + 3% (tri posto). Smanjenje CPI neće imati za posljedicu smanjenje ugovorene naknada za zakup poslovnog prostora. Radi usklađenja naknada za zakup poslovnog prostora prema odredbama ovog stavka neće se sklapati dodaci Ugovora, nego se zakupnik obvezuje plaćati usklađenu naknadu za zakup poslovnog prostora na temelju pisane obavijesti Općine Andrijaševci protekom jednogodišnjeg ugovorenog odnosa sukladno objavljenim podacima Državnog zavoda za statistiku RH. Ugovorne su strane suglasne da će prilagođavanje visine zakupnine započeti 01.01.2026. godine pri kojem će se prilagođavanju kao osnova (polazni indeks) uzeti stanje indeksa potrošačkih cijena objavljen za siječanj 2025. Na taj način nanovo izračunatog iznosa dobiva se osnovica za obračun daljnjih promjena. Prilagođavanja visine naknade za zakup vršiti će se u siječnju svake naredne kalendarske godine, pri kojim će se prilagođavanjima kao osnova uzeti iznos zadnji usklađeni iznos zakupa, odnosno stanje indeksa potrošačkih cijena objavljen za siječanj kalendarske godine u kojoj je izvršeno posljednje usklađivanje visine naknade za zakup. Prilagođavanju visine naknade za zakup pristupiti će se isključivo ukoliko CPI (Consumer price indeks - Indeks potrošačkih cijena), kojega objavljuje Državni zavod za statistiku RH utvrdi rast indeksa potrošačkih cijena u odnosu na posljednje usklađenje za 3% (tri posto) ili više.

Jamčevinu u visini dvostrukog iznosa početne mjesečne zakupnine u iznosu od 215,00 eura ponuditelj je obvezan uplatiti na račun Općine Andrijaševci IBAN: HR7223400091800100004 otvoren kod Privredne banke Zagreb d.d., model: HR68, poziv na broj: 7722 – OIB PONUDITELJA, opis plaćanja: „jamčevina – natječaj za zakup poslovnog prostora“.

Ukoliko ponuditelj čija ponuda bude odabrana kao najpovoljnija, nakon donošenja Odluke odustane od sklapanja Ugovora o zakupu, nema pravo na povrat uplaćene jamčevine.

Ponuditelju čija je ponuda odabrana kao najpovoljnija uplaćena jamčevina se uračunava u zakupninu dok se ostalim ponuditeljima jamčevina vraća u roku od petnaest dana od dana konačne odluke o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja. Ponuditelji koji nisu odabrani na natječaju, za uplaćenu jamčevinu nemaju pravo na kamatu te im se vrši povrat točno uplaćene jamčevine.

Ponuditelji mogu razgledati poslovni prostor svakim radnim danom od 9 do 12 sati uz obveznu najavu minimalno jedan dan ranije na adresu Općina Andrijaševci, Vinkovačka 6, Rokovci ili na broj: 032/225-400, kontakt osoba: Sanja Šarčević.

Danom predaje ponude smatra se dan predaje ponude neposredno u na urudžbeni zapisnik u Općini Andrijaševci, odnosno dan predaje na poštu preporučenom pošiljkom.

II.

Pravo podnošenja ponuda imaju sve fizičke osobe i fizičke osobe — obrtnici ili osobe koje obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost, a koji su državljani RH ili državljani država članica Europske unije, odnosno pravne osobe koje su registrirane u RH, odnosno s registriranom podružnicom u RH.

Državljanin država članice Europske unije ili pravne osobe registrirane u državama članicama Europske unije će u postupanjima i natječajima vezano uz primjenu odredbi ove odluke, priložiti onu dokumentaciju, dokaze, sredstva osiguranja, potvrde, izjave i sl. koji odgovaraju matičnoj državi Europske unije, prevedeno na hrvatski jezik od ovlaštenog sudskog tumača.

Nepotpune i nepravodobne ponude neće biti razmatrane, a pravodobne i potpune ponude koje ne ispunjavaju sve natječajne uvjete će se smatrati neprihvatljivima.

Iznimno, u slučaju da na natječaj pristigne samo jedna ponuda koja ne sadrži sve tražene isprave i dokaze, a ponuditelj je uplatio jamčevinu, Općina Andrijaševci će pisanim putem pozvati ponuditelja da u roku od 3 (tri) dana od primitka poziva, dopuni ponudu. U slučaju da i u tom roku ponuditelj ne dostavi sve potrebne isprave i dokaze, ponuda će se smatrati nepotpunom.

Zajednička ponuda obvezuje sve ponuditelje koji podnesu zajedničku ponudu, odnosno da solidarno odgovaraju za uredno ispunjenje obveze i da takva ponuda mora sadržavati ovlaštenje za jednog ponuditelja da zastupa sve ponuditelje (punomoć).

Ugovor o zakupu poslovnoga prostora ne može se sklopiti s fizičkom ili pravnom osobom koja ima dospjelu nepodmirenu obvezu prema Općini Andrijaševci osim ako je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja navedenih obveza, pod uvjetom da se fizička ili pravna osoba pridržava rokova plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj bude imao dug prema Općini Andrijaševci dužan je najkasnije jedan dan prije isteka roka za potpisivanje Ugovora o zakupu poslovnog prostora za koji je utvrđen kao najpovoljniji, podmiriti sve dospjele obveze.

Iznimno od prethodnog stavka, ako mu je sukladno posebnim propisima odobrena odgoda plaćanja dospelih obveza, dužan je dostaviti akt kojim je odobrena odgoda plaćanja i dokaz o pridržavanju utvrđenih rokova plaćanja.

Ukoliko najpovoljniji ponuditelj u navedenom roku ne podmiri dug prema i ne dostavi traženu potvrdu ili dokaz o odobrenoj odgodi plaćanja, smatrat će se da je odustao od ponude i nema pravo na povrat uplaćene jamčevine. U tom slučaju, poslovni prostor će biti dodijeljen sljedećem najpovoljnijem ponuditelju, a ukoliko nema drugih ponuditelja, Natječaj će biti poništen i raspisati će se novi Natječaj..

III.

Ponuda se podnosi u roku navedenom u javnom natječaju, neposredno ili preporučenom pošiljkom u zatvorenoj omotnici na kojoj mora biti naznačeno: „OPĆINA ANDRIJAŠEVCI, VINKOVAČKA ULICA 6, 32271 ROKOVCI, PONUDA ZA SUDJELOVANJE U JAVNOM NATJEČAJU ZA ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA — NE OTVARATI“, najkasnije do 14. srpnja 2025. godine do 13 sati.

Pisana ponuda za sudjelovanje na natječaju sadrži naročito sljedeće:

ime i prezime ponuditelja, naziv obrta, sjedište/prebivalište odnosno trajno boravište (za strance), OIB (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju samostalnu profesionalnu djelatnost) odnosno naziv trgovačkog društva, sjedište, OIB (za pravne osobe) te adresu elektroničke pošte i broj telefona;

ponuđeni iznos mjesečne zakupnine, koji ne smije biti niži od početnog iznosa navedenog u javnom natječaju i koji mora biti izražen u apsolutnom iznosu, a ne u postotku ili opisnom iznosu u odnosu na druge ponuditelje;

dokaz o uplati jamčevine;

naziv banke i broj računa radi povrata jamčevine;

izjavu o zaštiti osobnih podataka u kojoj ponuditelj daje suglasnost na obradu i objavljivanje njegovih podataka i potvrđivanje da je upoznat i suglasan s eventualnim fotografiranjem postupka javnog otvaranja ponuda.

Uz pisanu ponudu ponuditelj je dužan dostaviti sljedeće isprave i dokaze:

presliku osobne iskaznice (za sve fizičke osobe ili fizičke osobe koje imaju registrirani obrt ili obavljaju

samostalnu profesionalnu djelatnost),
presliku izvotka iz odgovarajućeg registra ne starijeg od 3 (tri) mjeseca na dan otvaranja ponuda iz kojeg je vidljivo da je ponuditelj ovlašten obavljati djelatnost koju je naveo u ponudi (sudski/obrtni registar ili drugi odgovarajući upisnik),
BON-2 ili SOL-2 za pravne osobe i
dokaz o izvršenoj uplati jamčevine.
Najpovoljnija ponuda je ona koja uz ispunjenje uvjeta iz natječaja sadrži i najvišu ponuđenu mjesečnu zakupninu.

IV.

Ukoliko na natječaju sudjeluju osobe koje temeljem Zakona o pravima hrvatskih branitelja iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji (nastavno: Zakon o hrvatskim braniteljima) imaju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora za obrtničku ili samostalnu profesionalnu djelatnost, obvezni su uz ponudu priložiti važeću:
potvrdu izdanu od nadležnog tijela (nadležni upravni odjel Vukovarsko – srijemske županije, Ministarstvo obrane, Ministarstvo unutarnjih poslova, Ministarstvo branitelja) kojom se dokazuje utvrđeni status sukladno Zakonu o hrvatskim braniteljima,
pored potvrde iz prethodne alineje, dužan je dostaviti dokaz o srodstvu (rodni list ili drugu potvrdu nadležnog tijela, u izvorniku ili preslici),
uvjerenje izdano od Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, ne starije od 15 dana, kojim se dokazuje da ponuditelj je/nije korisnik mirovine,
izjavu da ne traje zakup drugoga poslovnoga prostora, neovisno po kojoj osnovi je ostvaren, ovjerenu kod javnog bilježnika (za osobu koja se poziva na pravo prvenstva na sklapanje ugovora o zakupu poslovnoga prostora-članak 132. Zakona o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članovima njihovih obitelji).

Osobe navedene u stavku 1. ove točke mogu, ukoliko su se u prijavi na natječaj pozvale na to svoje pravo, uz ispunjenje gore navedenih natječajnih uvjeta, ostvariti pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora samo ako na natječaju sudjeluju isključivo kao fizičke osobe i ako do sada to pravo nisu ostvarile, te udovolje uvjetima iz najpovoljnije ponude i prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine.

Navedene isprave i dokazi sudionicima natječaja se po okončanju postupka na njihov zahtjev vraćaju, osim isprava i dokaza najpovoljnijeg ponuditelja.

Ako na natječaju za jedan poslovni prostor sudjeluje više osoba koje ostvaruju pravo prednosti na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora i udovolje uvjetima natječaja pravo prednosti, prvenstveni red se između tih osoba utvrđuje na način određen Zakonom o hrvatskim braniteljima iz Domovinskog rata i članova njihovih obitelji.

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

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

Osobama iz stavaka 1. ove točke koje su nazočne u postupku provedbe natječaja će biti omogućeno da zapisničkim putem ostvare svoje pravo prednosti i udovolje najpovoljnijoj ponudi na natječaju (prihvate najviši ponuđeni iznos zakupnine).

U slučaju da osobe iz stavka 1. ove točke ne mogu odmah prihvatiti najpovoljniju ponudu na natječaju i ostvariti svoje pravo prednosti ili nisu bile nazočne u dijelu provedbe natječaja kod otvaranja ponuda, bit će im pisanim putem ili elektroničkom poštom na adresu dostavljenu u ponudi, omogućeno da ostvare svoje pravo i udovolje najpovoljnijoj ponudi u natječaju u roku do 3 (tri) dana po primitku poziva za dostavu nove ponude na propisan način.

Ako se ponuditelj iz prethodnog stavka, u ostavljenom roku ne izjasni o prihvaćanju najviše ponuđenog iznosa zakupnine, smatrat će se da isti ne prihvaća ponudu.

V.

U slučaju da na natječaj za poslovni prostor pristigne više pravodobnih, potpunih i prihvatljivih ponuda, sa istim najvišim ponuđenim iznosom zakupnine, nadmetanje se nastavlja u postupku otvaranja ponuda između pristiglih ponuditelja koji su ponudili najviši iznos pisanim iskazivanjem nove ponude.

Ponuda s ponuđenim višim iznosom zakupnine u pisanom obliku se predaje nazočnim službenicima nadležnog odjela, koji provode postupak otvaranja pristiglih ponuda i upisuje se u zapisnik kojeg ponuditelj potpisuje.

U slučaju da prisutni ponuditelji ponovno ponude isti iznos, nastavlja se nadmetanje (koji mora uključivati minimalno dva sudionika) odnosno postupak se ponavlja dok jedan od ponuditelja ne ponudi viši iznos od drugoga.

Ako otvaranju nije prisutan niti jedan od ponuditelja (ili njegov punomoćnik) koji su ponudili isti najviši iznos zakupnine, nadmetanje će se između njih nastaviti novim prikupljanjem pisanih ponuda u zatvorenoj omotnici u roku koji ne može biti duži od 8 (osam) dana.

U obavijesti odnosno pozivu za dostavu nove ponude daje se i uputa o načinu, mjestu i roku za dostavu ponude.

Ako je otvaranju ponuda prisutan samo jedan od ponuditelja, a koji su ponudili isti najviši iznos postupak nadmetanja odvija se kao u slučaju kada nije prisutan niti jedan od tih ponuditelja.

VI.

Otvaranje ponuda će biti održano 14. srpnja 2025. (ponedjeljak) u 13:00 sati, u prostoru Općine Andrijaševci na adresi Vinkovačka ulica 6, Rokovci. Na javnom otvaranju pisanih ponuda mogu biti nazočni ponuditelji ili te njihovi ovlaštteni predstavnici uz predočenje valjane punomoći (punomoć za fizičke osobe mora biti ovjerena kod javnog bilježnika).

Pravo ponuditelja odnosno njegovog punomoćnika je da odustane od ponude u svako doba prije otvaranja ponuda, a zapisnički će se utvrditi da je isti odustao.

VII.

Odluku o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja (nastavno: Odluka o odabiru) donosi Općinski načelnik Općine Andrijaševci.

Općinski načelnik Općine Andrijaševci zadržava pravo poništiti natječaj ili dio natječaja odnosno

neprihvaćanja niti jedne ponude, ne snosi materijalnu ili drugu odgovornost prema ponuditelju niti ga ima obvezu obavijestiti o razlozima poništenja ili ne prihvaćanja prispjelih ponuda.

Odluka o odabiru će biti dostavljena u pisanom obliku svim ponuditeljima najkasnije u roku od 15 dana od dana donošenja putem internetske stranice Općine Andrijaševci www.andrijasevci.hr.

Na Odluku o odabiru nezadovoljni ponuditelj ima pravo prigovora u roku od 8 (osam) dana od dana primitka, koji podnosi Općinskom načelniku.

Odluka Općinskog načelnika o prigovoru je konačna.

Prigovor na dio Odluke o odabiru ne sprječava konačnost Odluke o odabiru u odnosu na točke na koje nije upućen prigovor.

VIII.

Ponuditelj je dužan prije sklapanja ugovora o zakupu, uplatiti novčani depozit u visini tri mjesecne zakupnine, na ime beskamatnog pologa koji ostaje zakupodavcu do isteka ugovora.

IX.

Podnošenjem ponude na javni natječaj smatra da je ponuditelj - fizička osoba dao privolu za prikupljanje i obradu svojih osobnih podataka u svrhu provođenja javnog natječaja u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR).

X.

Ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopit će se u pisanom obliku kao ovršna isprava uz solemnizaciju po javnom bilježniku na trošak zakupnika.

XI.

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

XII.

Najpovoljniji ponuditelj je u obvezi prihvatiti povećanje visine zakupnine koja može uslijediti tijekom trajanja zakupa.

XIII.

Najpovoljniji ponuditelj je u obvezi plaćati ugovorenu mjesečnu zakupninu najkasnije do 20. dana u mjesecu za tekući mjesec. Mjesečnu zakupninu za studeni i prosinac će Zakupnik plaćati u iznosu pod trideset posto (30%) od ugovorene mjesečne zakupnine.

Osim mjesečne zakupnine, odabrani ponuditelj u obvezi je plaćati sve režijske troškove i financirati redovno održavanje poslovnog prostora (čišćenje, ličenje zidova, manji popravci u svrhu održavanja funkcionalnosti istog te popravci za koje je sam Zakupnik odgovoran), dok za sve veće radove, preinake i ulaganja u isti potrebno je uputiti pisani zahtjev Općini koji sadrži sve podatke o izvođenju radova i troškovnik, a ukoliko je potrebno, u skladu s propisima, idejno rješenje/glavni projekt te će

Općina odlučiti o istom što znači da bez ishođene prethodne suglasnosti Općine nisu dozvoljeni nikakvi radovi osim u svrhu redovnog održavanja.

XIV.

Sve ostale informacije o provedbi natječaja i razgledanju poslovnih prostora koji su predmet davanja u zakup mogu se dobiti u Upravnom odjelu za opće pravne i komunalne poslove u Općini Andrijaševci na adresi Vinkovačka ulica 6, Rokovci, kontakt osoba sanja Šarčević te na broj 032/225-400 ili 098/9207380.

XV.

Tekst javnog natječaja objavit će se na službenoj stranici Općine Andrijaševci www.andrijasevci.hr i na oglasnoj ploči Općine Andrijaševci, a obavijest o raspisanom javnom natječaju objavit će se i u tisku 2Vinkovački list“ u sadržaju kako slijedi:

„Temeljem članka 6. stavka 1. Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnoga prostora (Narodne novine br. 125/11, 64/15, 112/18 i 123/24), članka 4. Odluke o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora („Službeni vjesnik“ Vukovarsko-srijemske županije, br. 6/19), 48. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi („Narodne novine“ 33/01., 60/01., 129/05., 109/07., 125/08., 36/09., 150/11., 144/12., 19/13., 137/15., 123/17., 98/19. i 144/20.) i članka 44. Statuta Općine Andrijaševci („Službeni vjesnik“ Vukovarsko – srijemske županije br. 2/22 i 4/25) te Odluke općinskog načelnika o raspisivanju javnog natječaja za davanje poslovnog prostora u zakup, Općinski načelnik Općine Andrijaševci raspisuje

JAVNI NATJEČAJ za zakup poslovnog prostora

Raspisuje se javni natječaj za davanje u zakup poslovnog prostora Cake bar s terasom u Andrijaševcima, na adresi Matije Gupca 1, kč.br. 1061/1.

Cjeloviti tekst Natječaja sa svim podacima o poslovnom prostoru i uvjetima Natječaja objavljen je na službenoj stranici Općine Andrijaševci www.andrijasevci.hr i oglasnoj ploči Općine Andrijaševci.

Uvid u tekst natječaja kao i dobivanje informacija o istom, mogu se dobiti svaki radnim danom od 8 do 15 sati na adresi: Općina Andrijaševci, Vinkovačka ulica 6, Rokovci ili na broj telefona: 032/225-400 i 098/9207380, kontakt osoba Sanja Šarčević.

OPĆINA ANDRIJAŠEVCI

Općinski načelnik

Ante Rajković

